

**Directie Services**  
**SO**



## **BOM BRK constructies en voorbeelden**

Versie

1.0

Auteur(s)

Paul Dix

Berry Brandt

Susan Veltman

## **BOM BRK constructies en voorbeelden**

### **Status**

Definitief

### **Verspreiding**

Intern / Extern

### **Versiehistorie**

Versie	Datum	Auteur	Opmerking
1.0	11 maart 2011	Susan Veltman	Definitief



Datum  
11 maart 2011

Titel  
BOM BRK constructies en voorbeelden

Versie  
1.0

Blad  
2 van 54

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Constructies .....</b>	<b>5</b>
2.1	Kadastrale objecten .....	5
2.2	Rechten .....	7
2.3	Personen .....	13
2.4	Stukken .....	15
2.5	Diversen .....	15
2.5.1	Aantekening .....	16
2.5.2	Mandeligheid .....	17
2.5.3	OnroerendZaakfiliatie .....	18
2.5.4	TenaamstellingFiliatie .....	18
<b>3</b>	<b>Voorbeelden .....</b>	<b>19</b>
3.1	Voorbeeld 1: overdracht .....	19
3.2	Voorbeeld 2: vernummernen .....	20
3.3	Voorbeeld 3: verklaring van erfrecht .....	21
3.4	Voorbeeld 4: erfpacht en hypotheek .....	22
3.5	Voorbeeld 5: hypotheek in combinatie met verklaring van erfrecht .....	23
3.6	Voorbeeld 6: hypotheek in combinatie met splitsing in appartementsrechten. ....	24
3.7	Voorbeeld 7: hypotheek in combinatie met vernummernen .....	25
3.8	Voorbeeld 8: beslag .....	26
3.9	Voorbeeld 9: gedeeltelijke doorhaling .....	27
3.10	Voorbeeld 10: een cessie .....	28
3.11	Voorbeeld 11: gestapelde rechten .....	29
3.12	Voorbeeld 12: aantekening .....	31
3.13	Voorbeeld 13: filiatie Tenaamstelling in combinatie met vernummering .....	32
3.14	Voorbeeld 14: splitsing in appartementsrechten in combinatie met vernummering .....	34
3.15	Voorbeeld 15: doorhaling van een aantekening .....	37
3.16	Voorbeeld 16: samenvoegen van percelen .....	38
3.17	Voorbeeld 17: persoon die erfpacht heeft koopt het blote eigendom .....	39
3.18	Voorbeeld 18: persoon vergroot zijn aandeel in een recht .....	40
3.19	Voorbeeld 19: splitsing appartementsrechten .....	41
3.20	Voorbeeld 20: ondersplitsing appartementsrecht .....	43
3.21	Voorbeeld 21: overdragen van een appartementsrecht .....	45
3.22	Voorbeeld 22: samenvoegen van twee appartementsrechten in een hoofdcomplex. ....	46
3.23	Voorbeeld 23: opheffen ondersplitsing appartementsrecht .....	48
3.24	Voorbeeld 24: afkoop erfpacht bij appartementsrechten .....	50
3.25	Voorbeeld 24: opnieuw teboekstellen schip .....	52
3.26	Voorbeeld 25: dubbele teboekstelling schip .....	53



Datum  
11 maart 2011

Titel  
BOM BRK constructies en voorbeelden

Versie  
1.0

Blad  
3 van 54

<b>4</b>	<b>Historie en traceability.....</b>	<b>54</b>
----------	--------------------------------------	-----------



Datum  
11 maart 2011

Titel  
BOM BRK constructies en voorbeelden

Versie  
1.0

Blad  
4 van 54

## 1 Inleiding

Het Business Object Model beschrijft de relatie tussen de meest relevante objecten die een rol spelen in de businessprocessen waarvoor het te bouwen systeem ondersteuning biedt. Hieronder lichten we de belangrijkste constructies toe. Naast deze toelichting zijn er ook voorbeelden, waarin de diverse constructies in hun onderlinge samenhang worden besproken. Deze voorbeelden worden in het tweede deel van dit document beschreven. De belangrijkste objecten zijn:

- Kadastrale objecten
- Zakelijke rechten, alsmede Zekerheidsrechten
- Personen
- Stukken

## 2 Constructies

### 2.1 Kadastrale objecten

Deze vallen uiteen in twee hoofdsoorten, die elk weer uiteenvallen in meerdere typen:

A) Onroerende zaak

- Leidingnetwerk
- Perceel
- Appartementsrecht

B) Teboekgestelde zaak

- Schip
- Luchtvaartuig

In de onderstaande constructies en voorbeelden wordt voor onroerende zaken 'perceel' gebruikt en voor teboekgestelde zaken 'schip'. De constructies en voorbeelden gelden ook voor de andere typen, wanneer dit niet zo is wordt dit vermeld.

#### **Constructies**

1) Perceel is gelegen in een bestuurlijke eenheid.

Een perceel ligt in een bepaalde burgerlijke gemeente.

2) Landinrichtingsblok omvat Perceel.

In een gebied dat aangemerkt is als landinrichtingsblok (ruilverkaveling) liggen een of meerdere percelen geheel of gedeeltelijk.

3) Perceel kan een locatie hebben.

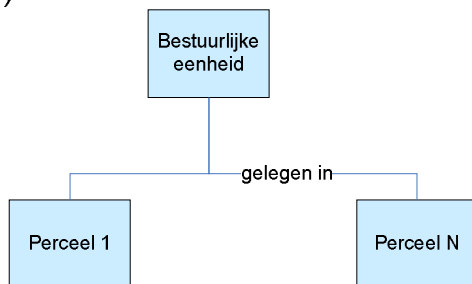
Een perceel kan een bepaald adres hebben.

4) Schip ontstaat op basis van een stukdeel.

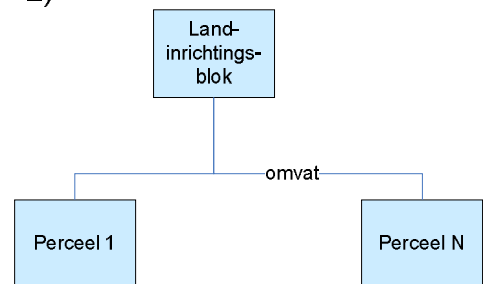
Op een schip kunnen rechten worden gevestigd wanneer het schip op basis van een stukdeel teboekgesteld is.

## Constructies kadastrale objecten

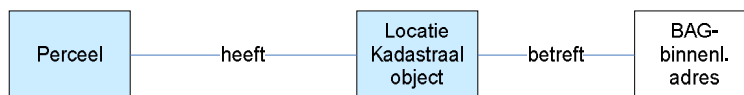
1)



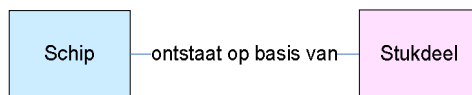
2)



3)



4)



## 2.2 Rechten

1) Rechten rusten op een kadastraal object.

Op een perceel kan bijvoorbeeld het recht van erfpacht rusten.

2) Personen kunnen een aandeel (tenaamstelling) in een recht hebben.

Iemand (eigenaar) kan bijvoorbeeld  $\frac{1}{2}$  eigendom van een perceel of een schip hebben.

3) Een recht kan op een ander recht gestapeld zijn.

De eigenaar kan een recht van erfpacht uitgeven aan een erfpachter. De erfpacht is dan gestapeld op het eigendom. De eigenaar kan een recht van vruchtgebruik uitgeven aan een vruchtgebruiker. Het vruchtgebruik is dan gestapeld op het eigendom.

4) Een zekerheidsrecht (hypotheek of beslag) rust op een aandeel in het recht (tenaamstelling).

Een hypotheek kan bijvoorbeeld rusten op het  $\frac{1}{2}$  eigendom dat iemand (eigenaar) op een perceel of een schip heeft.

5) Een persoon heeft een zekerheidsrecht.

Een bank (hypotheekhouder) kan bijvoorbeeld een hypotheekrecht bezitten.

6) Een aantal soorten van recht kunnen (eventueel gezamenlijk) gesplitst worden. Het geheel van gesplitste rechten heet een appartementenrechtssplitsing. Een appartementenrechtssplitsing heeft een vereniging van eigenaren (persoon) en verbindt de in de splitsing betrokken rechten met de afzonderlijke rechten op appartementenrechten.

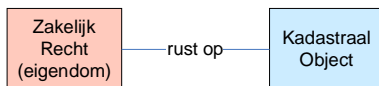
Het recht van eigendom van een perceel kan bijvoorbeeld samen met het recht van erfpacht op een ander perceel worden gesplitst in 2 rechten van eigendom betreffende appartementenrechten.

Opmerking: het splitsen van een recht in appartementenrechten is (nog) niet mogelijk voor teboekgestelde zaken.

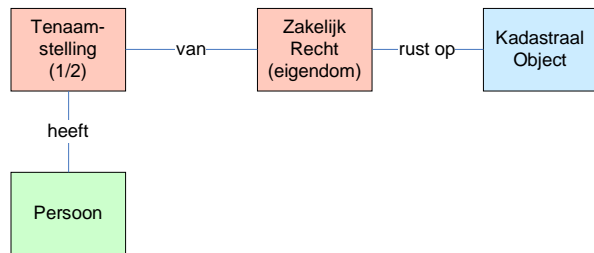


## Constructies rechten

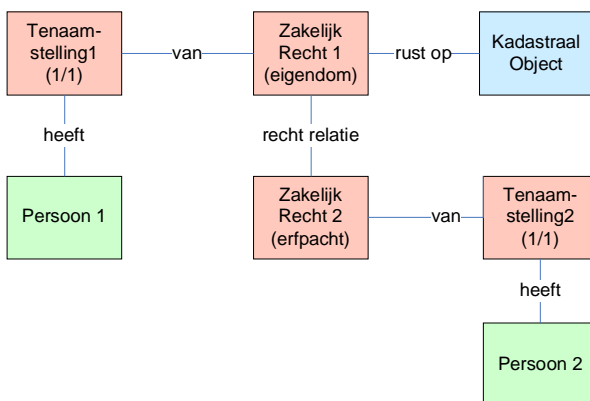
1)



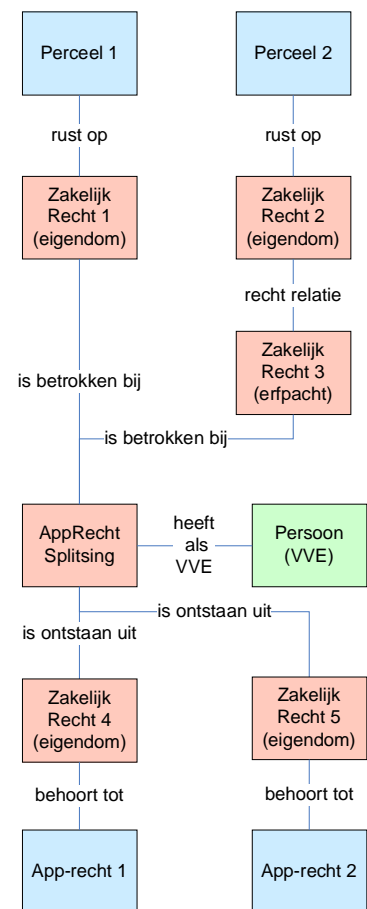
2)



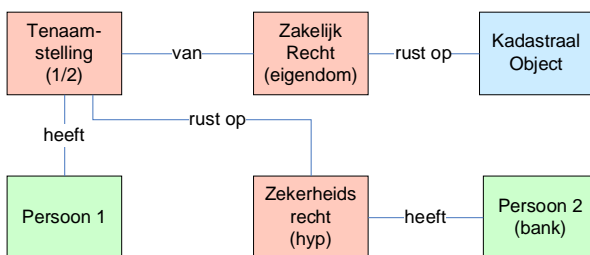
3)



6)



4 + 5)



7) Appartementsrechten (zie kadastrale objecten) behoren tot een appartementenrechtssplitsing.

Een appartementenrechtssplitsing moet niet worden verward met een appartementencomplex. Een appartementencomplex bestaat naast de appartementen (gebruiksruimten) ook uit parkeerplaatsen, bergingen, tuin en algemene voorzieningen zoals liften, trappenhuisen etc. Het appartementencomplex wordt niet geregistreerd in BRK. Wel wordt een complextekening bij de akte ingeschreven in de openbare registers. Een appartementenrechtssplitsing omvat het geheel van rechten op 1 of meer kadastrale objecten dat is (onder)gesplitst in rechten op appartementenrechten.

Een appartementenrecht wordt in BRK beschouwd als een kadastraal object (geen recht), waarvoor bij overdracht of vestiging van rechten inschrijving in de openbare registers van het Kadaster is vereist.

Juridisch beschouwd omvat een appartementenrecht:

- een aandeel in de in de splitsing betrokken rechten. Dat aandeel wordt niet vermeld in BRK, maar is verwoord in de ingeschreven splitsingsakte.
- een exclusieve gebruiksruimte (bijvoorbeeld het woongedeelte, of de berging, of de parkeerplaats) Ook deze gebruiksruimte is op de splitsingstekening aangegeven.

Belangrijk is dat de appartementenrechten zich altijd volledig bevinden binnen de onroerende zaken waarvan rechten gesplitst zijn. Voorafgaand aan de inschrijving van de akte wordt de splitsingstekening door het Kadaster getoetst. Op die tekening is de ligging van de afzonderlijke exclusieve gebruiksruimten zichtbaar. Deze splitsingstekening wordt samen met de akte ingeschreven in de openbare registers.

8) Een recht op een appartementenrecht kan zelf ook weer gesplitst worden in appartementenrechten, in dat geval spreken we van een ondersplitsing.

Bijvoorbeeld een projectontwikkelaar bouwt een gebouw met, in de kelder parkeerplaatsen, op de begane grond afzonderlijke winkels en op de hogere etages afzonderlijke woonruimten. Het geheel bevindt zich binnen 3 percelen. Hij kan dan eerste een hoofdsplitsing maken waarin 3 rechten op de 3 grondpercelen gesplitst worden in 3 appartementenrechten, dat is de hoofdsplitsing. Vervolgens kan het recht op appartementenrecht 1 ondergesplitst worden in 120 appartementenrechten (de parkeerplaatsen), het recht op appartementenrecht 2 ondersplitsen in 15 appartementenrechten (de winkelruimten) en het recht op appartementenrecht 3 ondersplitsen in 45 appartementenrechten (woonruimten). Bij de hoofdsplitsing ontstaan een VVE waarin vanuit ieder van de andere 3 VVE's een vertegenwoordiger zitting neemt. Iedere ondersplitsing zelf heeft een eigen VVE. Taken en bevoegdheden zijn verdeeld over de 3 verenigingen. Zo zullen zaken aangaande de

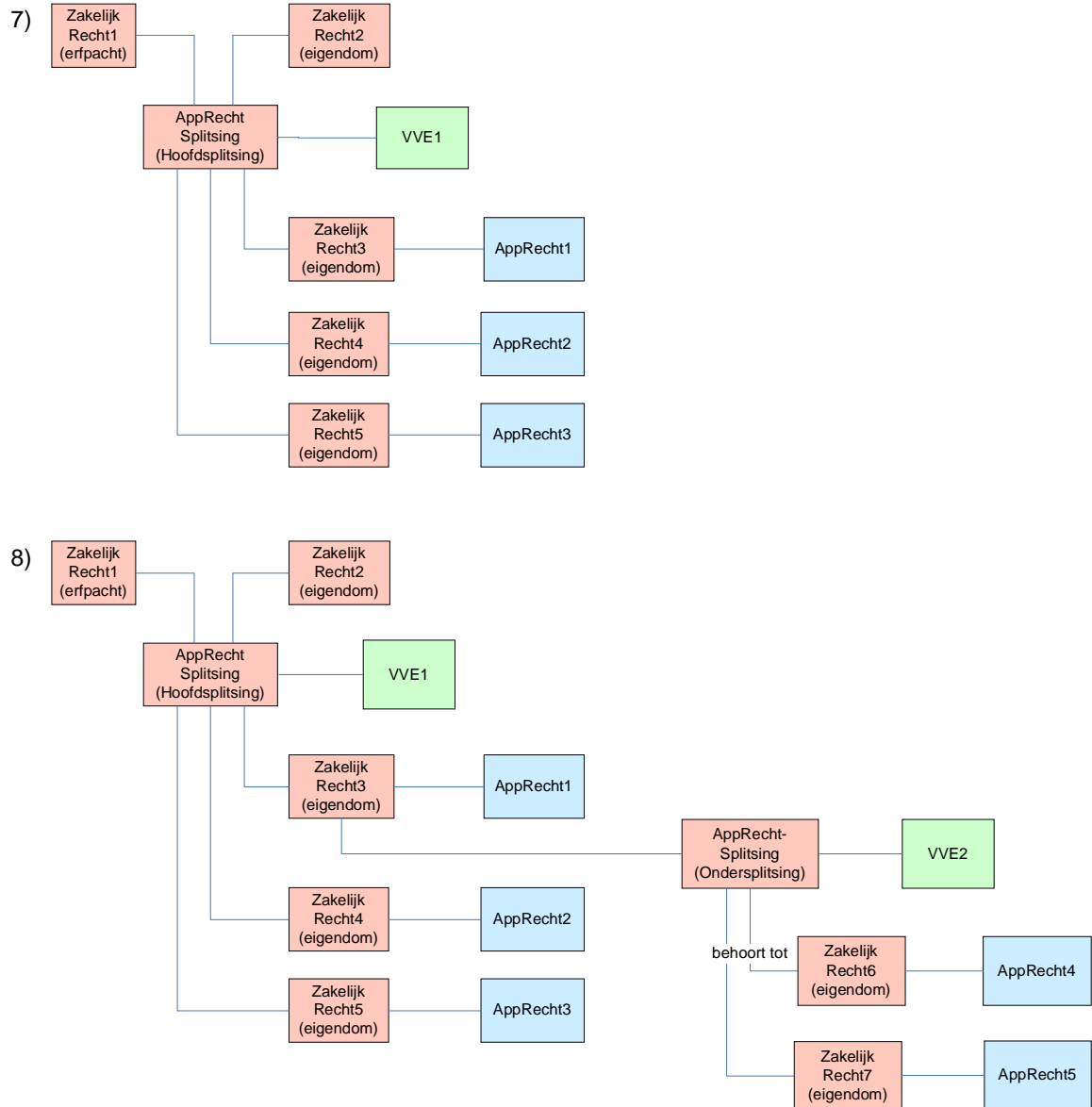
bouwconstructie van het geheel, de liftkokers etc toebehoren aan de VVE van de hoofdsplitsing. Andere zaken zoals schoonmaken gemeenschappelijke gedeelten binnen het woongedeelte kunnen alleen toebehoren aan VVE 3, enz. enz.

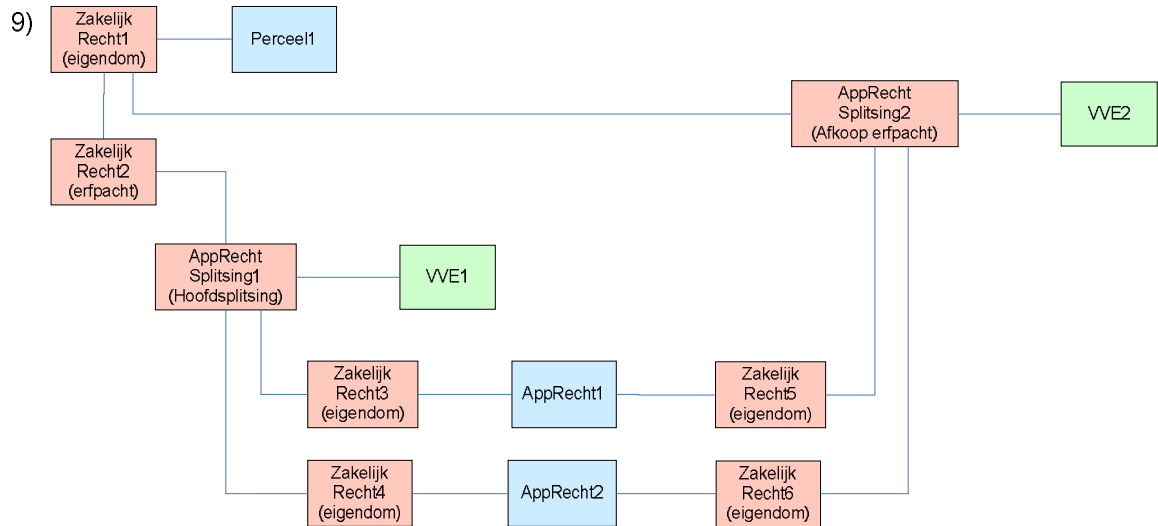
9) Een appartementsrechtsplitsing kan betrekking hebben op het recht van erfpacht dat gesplitst is. In een later stadium kan ook het bloot eigendom gesplitst worden zodat erfpacht afgekocht kan worden en de eigenaren van een appartementsrecht het volle eigendom kunnen verkrijgen. Het splitsen van het bloot eigendom is een aparte vorm van appartementsrechtsplitsing en in dat geval spreken we van "Splitsing afkoop erfpacht". In dit geval hebben beide splitsingen betrekking op dezelfde appartementsrechten.

Bijvoorbeeld een Gemeente heeft een nieuw grond uitgiftebeleid ingevoerd, dat onder meer inhoudt dat de Gemeente haar grond bestemd voor de functies wonen (voor zover het geen huurwoningen betreffen) en/of kantoren met ingang van één januari twee duizend drie zal uitgeven in eigendom.

De Gemeente heeft vervolgens besloten om aan de Erfpachters van grond bestemd voor de hiervoor bedoelde functies een conversieaanbod te doen. Met dit conversieaanbod krijgen de Erfpachters het recht om van de Gemeente de bloot eigendom te verwerven van de onroerende zaak waarvan de Erfpachters reeds de erfpacht hebben.

## 2 Constructies rechten 7-8-9





## 2.3 Personen

1) Personen kunnen een aandeel in een zakelijk recht bezitten (tenaamstelling).

Zie boven.

2) Personen kunnen een zekerheidsrecht hebben.

Zie boven.

3) Personen kunnen betrokken zijn bij de verkrijging van een aandeel in een zakelijk recht (d.w.z. niet als bezitter van het aandeel).

Als iemand bijvoorbeeld een perceel of een schip koopt en gehuwd is, dan is de partner betrokken bij de verkrijging. Een ander voorbeeld is de situatie waarin iemand namens een maatschap de eigendom van een kadastraal object verkrijgt. De registratie is vervolgens raadpleegbaar via de gegevens van de partner, de maatschap, etc.

4) Een persoon kan een natuurlijk persoon zijn of een niet-natuurlijk persoon.

Een perceel of een schip kan bijvoorbeeld in bezit zijn van een echtpaar maar ook van een bedrijf.

5) Een natuurlijk persoon kan ingezetene zijn of niet-ingezetene

Een Duitser kan bijvoorbeeld een vakantiehuisje in Zeeland bezitten.

6) Een persoon heeft een woonadres en kan een postadres hebben.

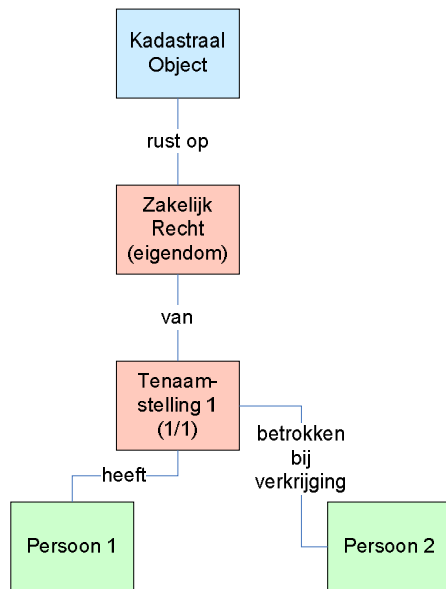
7) Een woonadres kan een binnenlands adres of een buitenlands adres zijn.

8) Een postadres kan een binnenlandsadres, een buitenlandsadres of een postbusadres zijn.

Opmerking: personen hebben een eigen administratie. In BRK is alleen de identificatie van de persoon van belang. We geven om deze reden hier geen voorbeelden van constructies anders dan 3)

### Constructies personen

3)



## 2.4 Stukken

1) Een stuk kan één of meerdere stukdelen omvatten. Een stukdeel is een (zelfstandig te onderkennen) deel van een stuk, op grond waarvan gegevens in de kadastrale registratie ontstaan, wijzigen, vervallen of worden aangevuld. Een stukdeel komt veelal overeen met een rechtsfeit.

In een stuk kan bijvoorbeeld een perceel of een schip verkocht worden en gelijk weer worden doorverkocht (ABC-constructie). Een ander voorbeeld is een akte waarin een perceel wordt verkocht, een koopakte wordt doorgehaald en een erfdienstbaarheid wordt gevestigd.

2) Een stuk is een ter inschrijving aangeboden stuk of een kadasterstuk.

3) Een stuk kan een of meerdere bijlagen of bewijsstukken bevatten.

Bij een stuk kan bijvoorbeeld een tekening zitten of een eigendomsbewijs.

4) Alle mutaties – dus ook het opvoeren – van authentieke gegevens zijn op basis van een stukdeel. We noemen hier verder niet alle relaties: die komen in de voorbeelden wel aan de orde.

Een perceel of een schip kan bij een stuk ontstaan / vervallen / wijzigen / vermeld zijn.

5) Stukdeel wordt aangevuld door een stukdeel.

Een onderdeel van een ingeschreven stuk kan worden aangevuld door een nadien ingeschreven stuk. Het betreft bijvoorbeeld een kadasterstuk, een waardeloosverklaring, etc.

Opmerking: stukken hebben een eigen administratie. In BRK is alleen de identificatie van stuk en stukdelen van belang. We geven om deze reden hier geen voorbeelden van constructies. Een voorbeeld van 5) is te vinden in het grotere voorbeeld 22.

## 2.5 Diversen

Naast bovengenoemde objecten kennen we nog een klein aantal andere:

- Aantekening
- Mandeligheid
- OnroerendeZaakFiliatie
- TenaamstellingFiliatie
- Kadastrale grens

Het laatste is een geo-object en laten we hier verder buiten beschouwing. De andere vier worden in de onderstaande paragrafen behandeld.



### 2.5.1 Aantekening

Een aantekening betreft verwijzing naar een stuk, die van belang kan zijn m.b.t. de rechtstoestand van een bepaald kadastraal object.

1) Een aantekening kan betrekking hebben op een kadastraal object (aantekening kadastraal object).

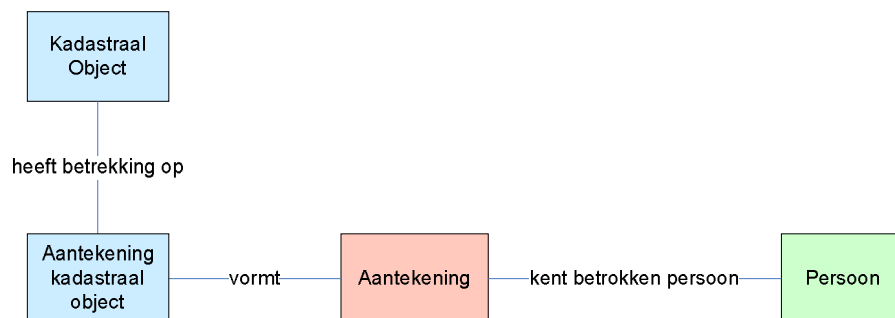
Op een perceel kan bijvoorbeeld het recht van overpad voor een naburig perceel rusten. Op een schip kan het recht van huurkoop rusten.

2) Een aantekening kan betrekking hebben op een recht of op een zekerheidsrecht (aantekening recht).

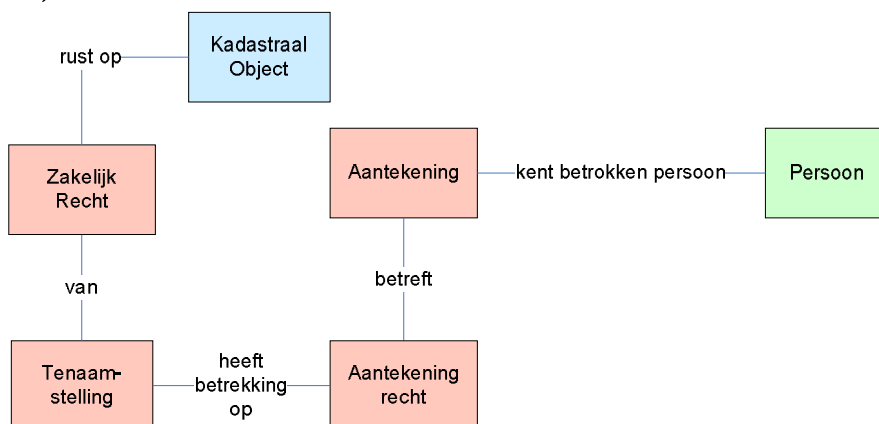
Een recht kan onder opschortende voorwaarden zijn overgedragen of een hypotheek kan betrokken zijn in een rangwisseling.

### Constructies aantekening

1)



2)



## 2.5.2 Mandeligheid

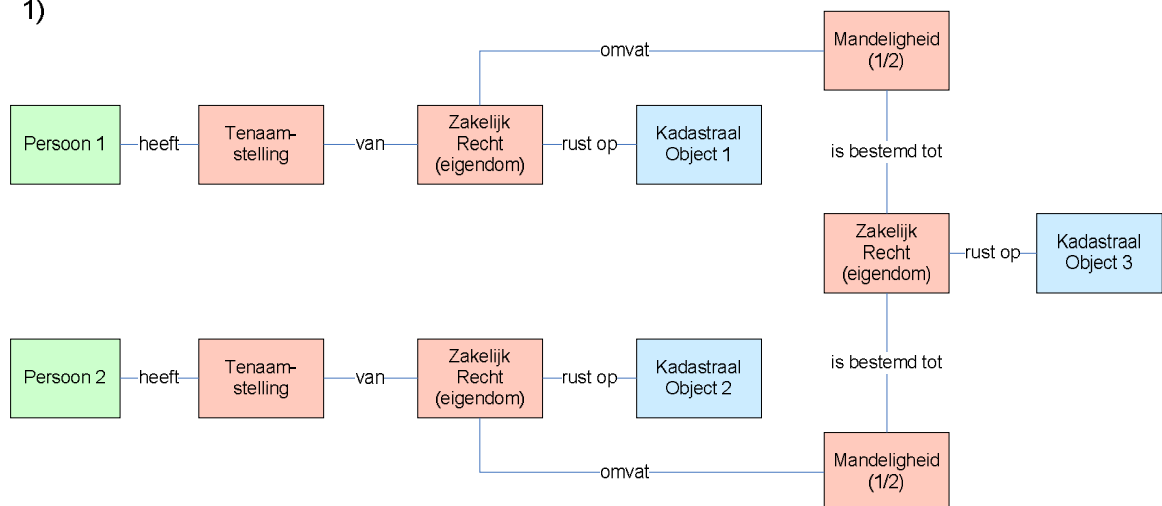
1) Het recht op een object kan een aandeel in een mandelige zaak (mandeligheid) bevatten. De mandelige zaak betreft dan de eigendom of een beperkt recht op een ander kadastraal object. De mandelige zaak is tot algemeen nut verklaard.

Bij een perceel kan een gemeenschappelijke brandgang horen. Bij het recht van eigendom van het perceel hoort bijvoorbeeld een 1/2 aandeel in het eigendom van de brandgang (ook een perceel). We zien dat als persoon 1 zijn eigendom op perceel 1 verkoopt, dat de mandeligheid automatisch meeverhuist, omdat de wet zegt dat de eigenaar van het hoofdrecht qualitate qua mede-eigenaar is van het mandelige recht. Daarom heeft een mandelig recht ook geen tenaamstelling maar is het mandelige recht via de entiteit mandeligheid gekoppeld aan het genothebende hoofdrecht.

Opmerking: voor teboekgestelde zaken komt geen mandeligheid voor.

### Constructies mandeligheid

1)



### 2.5.3 OnroerendZaakfiliatie

1) Een onroerende zaak filiatie geeft aan hoe de onroerende zaak historisch tot stand is gekomen. Het is eigenlijk meer een constructie dan een bedrijfsobject.

Een perceel is bijvoorbeeld door afsplitsing uit een ander perceel ontstaan.

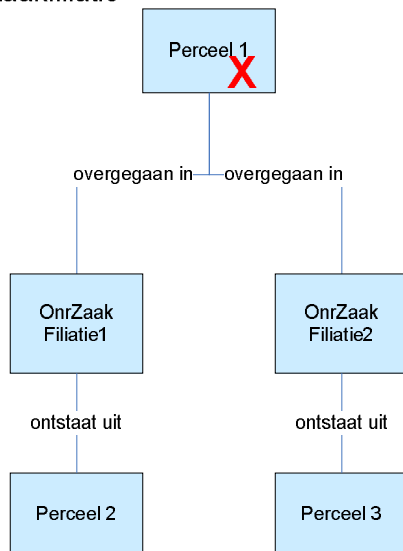
### 2.5.4 TenaamstellingFiliatie

TenaamstellingFiliatie wordt gebruikt om de verwijzing naar de openbaar-register-stukken welke relevant zijn voor de Tenaamstelling op orde te houden. Het is eigenlijk meer een constructie dan een bedrijfsobject.

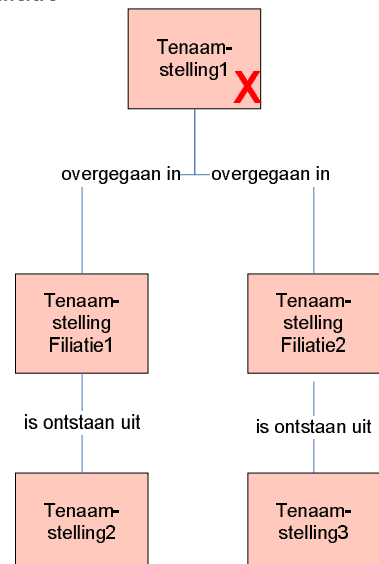
Bij een verklaring van erfrecht gaat de Tenaamstelling van de erflater over naar de erfopvolger, maar omdat een verklaring van erfrecht een algemene titel is zijn de verkrijgingstitels van de erflater eveneens verkrijgingstitels voor de erfopvolger. Daarom wordt de tenaamstelling van de erfopvolger via de TenaamstellingFiliatie gerelateerd aan de Tenaamstelling van de erflater. De relevante openbaar-register-stukken zijn genoemd in de aan de Tenaamstelling gekoppelde stukdelen.

### Constructies filiatie

#### OnroerendZaakfiliatie



#### TenaamstellingFiliatie



**X = beëindigd**

### 3 Voorbeelden

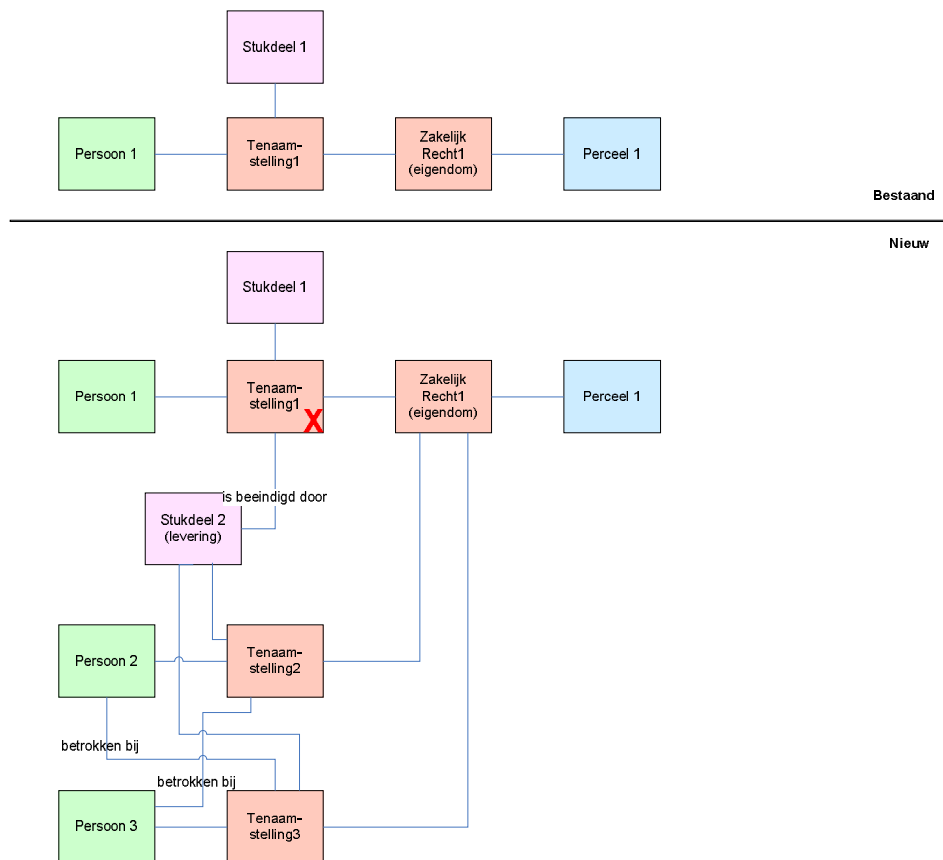
In de volgende paragrafen zijn een aantal voorbeelden, meestal met combinaties van constructies, weergegeven. In alle voorbeelden is uitgegaan van het kadastrale object 'Perceel', wanneer een voorbeeld toepasbaar is op alle kadastrale objecten is dit bij het voorbeeld vermeld. De voorbeelden van appartementsrechten en vernumming zijn (nog) niet van toepassing op teboekgestelde zaken.

#### 3.1 Voorbeeld 1: overdracht

Persoon 1 verkoopt hier zijn eigendom op perceel 1 aan persoon 2 en persoon 3. Persoon 2 en 3 zijn getrouwd en op grond hiervan betrokken bij de verkrijging van elkaars recht. De tennaamstelling van eigendom van persoon 1 op perceel 1 wordt beëindigd.

Opmerking: dit voorbeeld kan toegepast worden op alle soorten Kadastrale Objecten.

##### 1. Overdracht

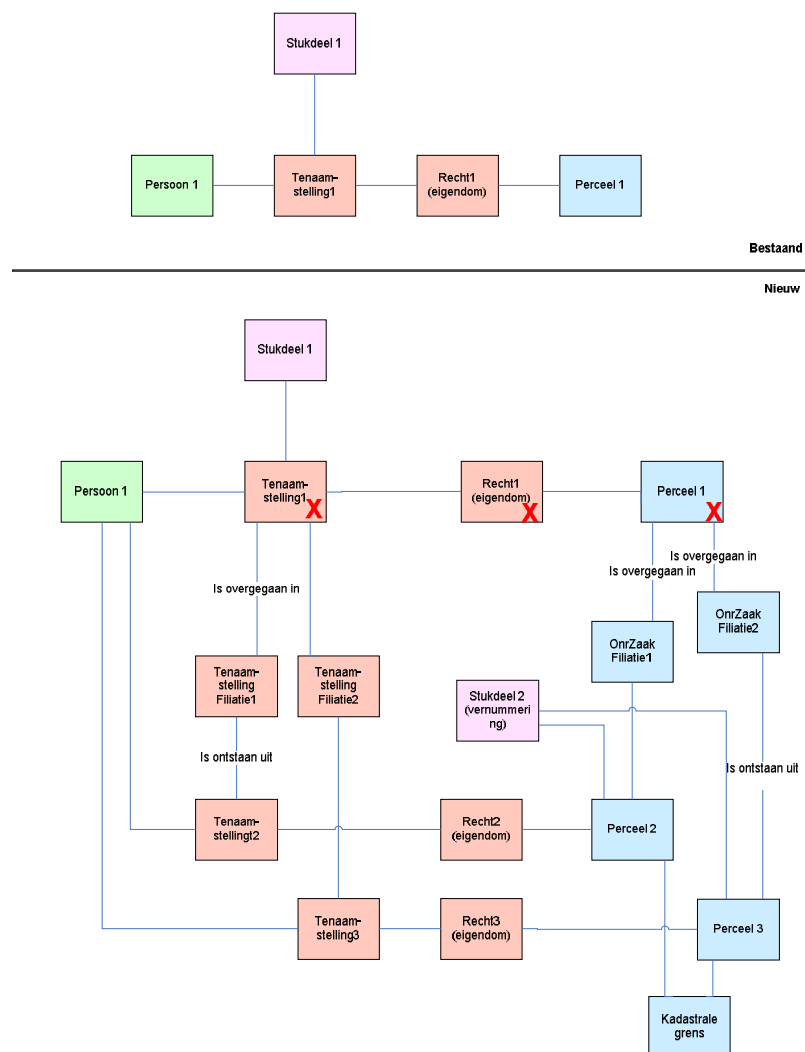


### 3.2 Voorbeeld 2: vernummernen

Persoon 1 heeft eigendom op perceel 1 en splitst het in twee delen, perceel 2 en perceel 3. Perceel 1 wordt beëindigd. Hetzelfde geldt voor verbonden rechten en tennaamstellingen. We hebben hier onroerende zaak filiatie, want perceel 2 en perceel 3 zijn ontstaan uit perceel 1. We hebben hier ook Tennaamstelling filiatie, want stuk 1 is aankomsttitel voor het recht van eigendom van persoon 1 op perceel 2 en perceel 3. De grens tussen perceel 2 en perceel 3 is gegeven door de kadastrale grens.

Opmerking: dit komt niet voor bij teboekgestelde zaken. Bij teboekgestelde zaken wordt schip 1 doorgehaald en worden schip 2 en schip 3 teboekgesteld.

#### 2. Vernummernen



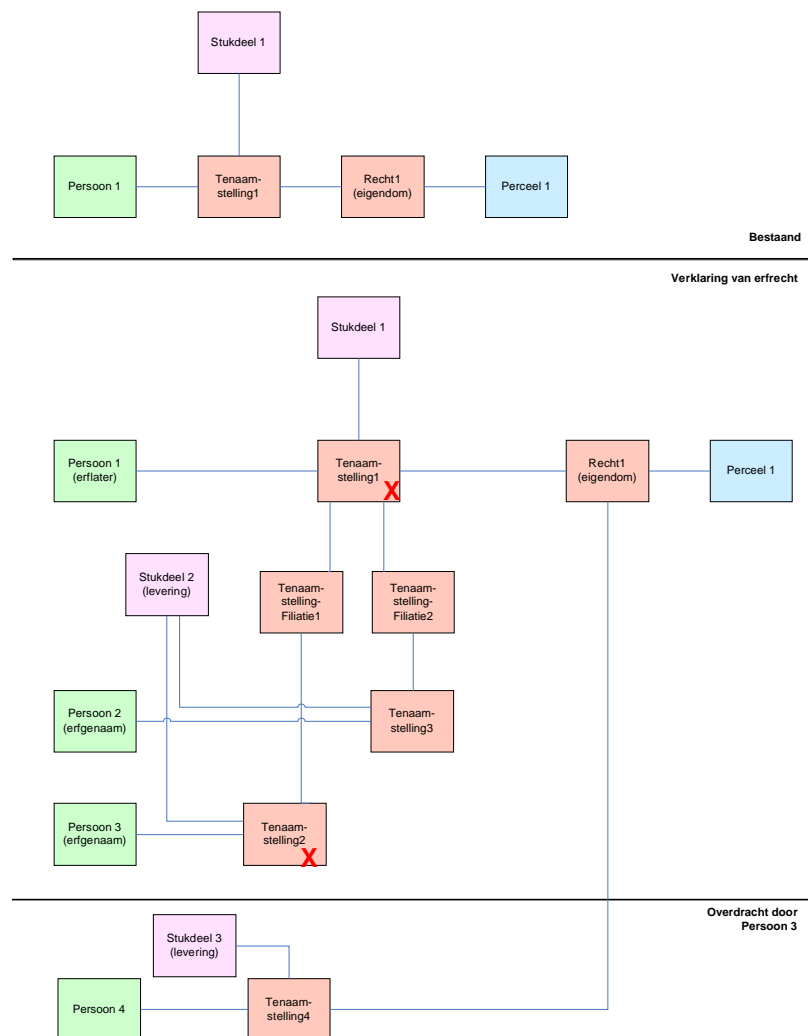
### 3.3 Voorbeeld 3: verklaring van erfrecht

Persoon 1 overlijdt en zijn aandeel in het recht wordt overgedragen aan persoon 2 en persoon 3. We hebben hier ook tennaamstellingfiliatie, want stuk 1 is aankomsttitel voor het recht van eigendom van personen 2 en 3 op perceel 1. De tennaamstelling van de erflater persoon 1 wordt beëindigd.

In het voorbeeld verkoopt vervolgens persoon 3 zijn aandeel in het recht op perceel 1 aan persoon 4. Je ziet dat stuk 1 geen aankomsttitel is voor het recht van eigendom van persoon 4 op perceel 1.

Opmerking: dit voorbeeld kan toegepast worden op alle soorten Kadastrale Objecten.

#### 3. Verklaring van erfrecht

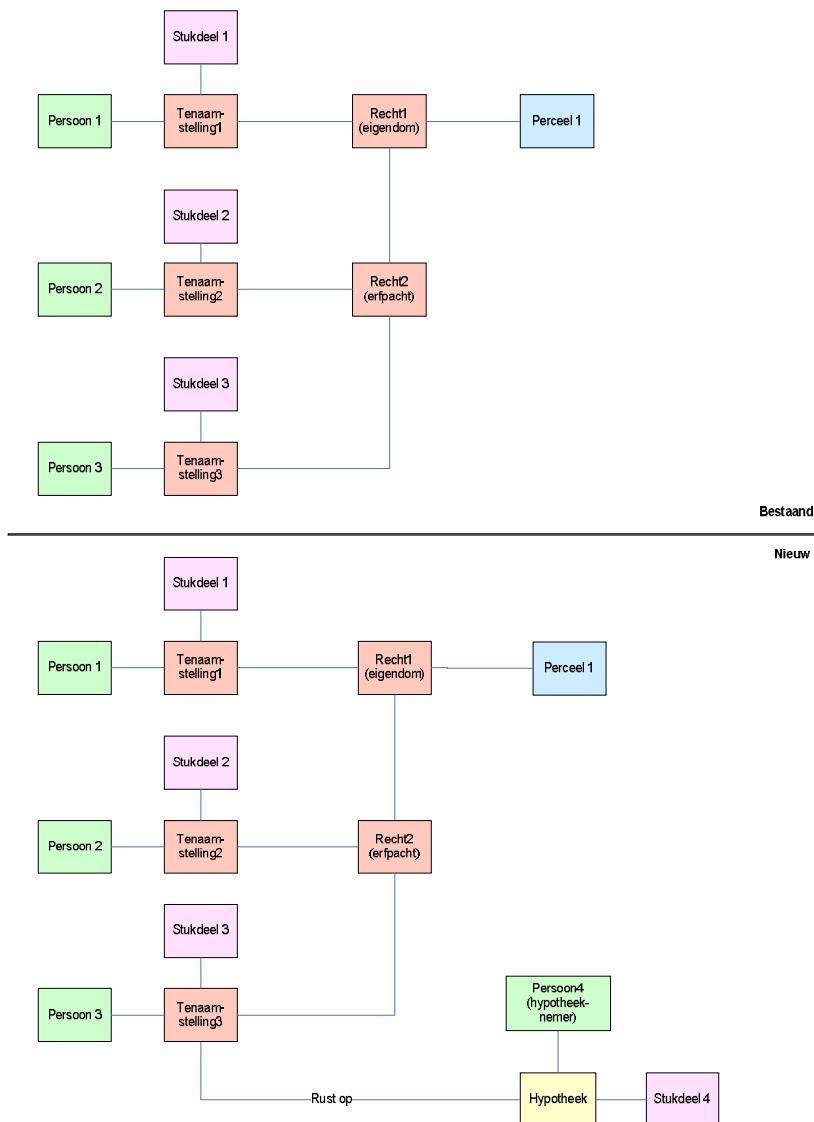


### 3.4 Voorbeeld 4: erfpacht en hypotheek

Persoon 1 heeft hier het recht van erfpacht uitgegeven aan persoon 2 en persoon 3. Het recht van erfpacht is via de recht relatie verbonden met het recht van eigendom. Persoon 3 geeft vervolgens een hypotheek op zijn recht van erfpacht. De hypotheek rust op het aandeel in het recht dat persoon 3 in de erfpacht heeft (persoon3recht3).

Opmerking: bij teboekgestelde zaken is geen erfpacht mogelijk. Vruchtgebruik is wel mogelijk en hiervoor geldt hetzelfde voorbeeld.

#### 4. Hypotheek

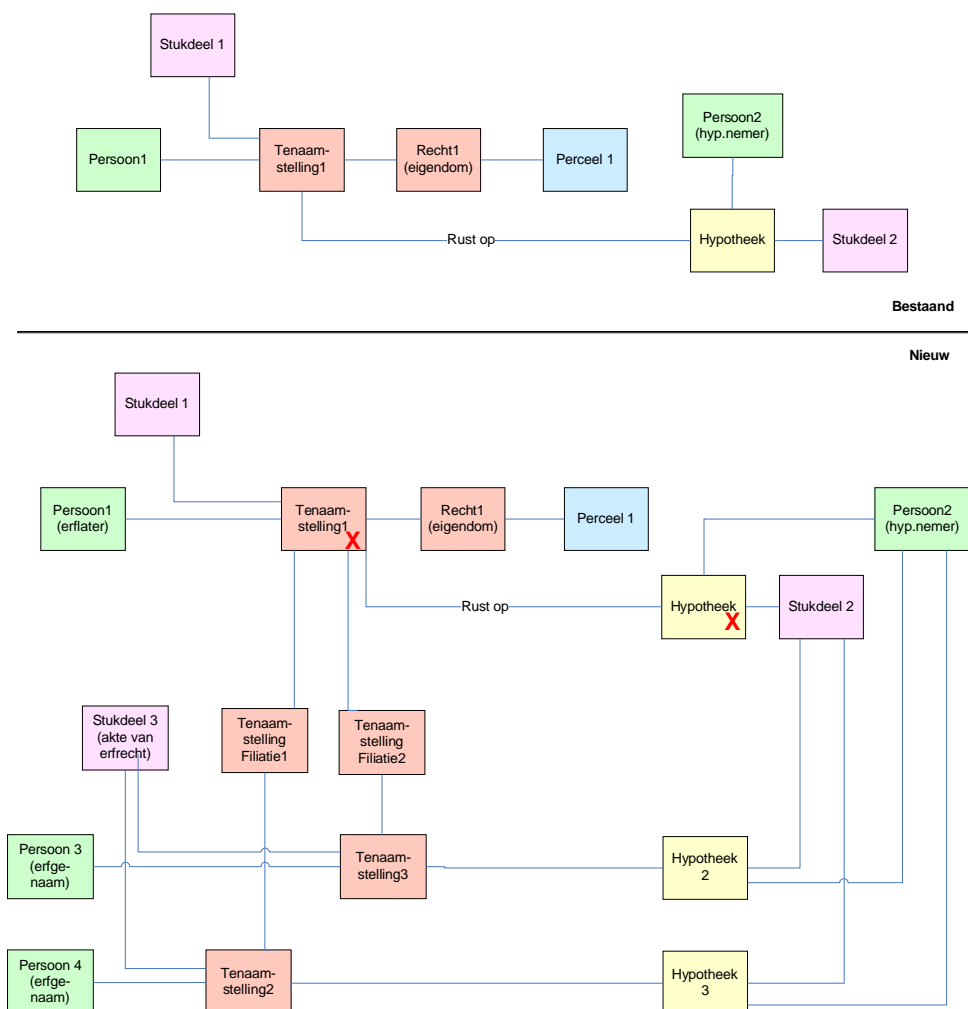


### 3.5 Voorbeeld 5: hypotheek in combinatie met verklaring van erfrecht

Dit voorbeeld illustreert het overhangen van een zekerheidsrecht. Een zekerheidsrecht is immers gekoppeld aan een aandeel in een recht (tenaamstelling). Als dat aandeel wordt beëindigd, hier vanwege de verklaring van erfrecht, moet het wordt overhangen naar de nieuw ontstane aandelen. De tenaamstelling van de erflater persoon 1 wordt beëindigd. De hypotheek die rust op het aandeel van de erflater wordt beëindigd. Er ontstaan twee nieuwe hypotheekten die rusten op de aandelen van persoon 2 en persoon 3 in het overgegangene recht.

Opmerking: dit voorbeeld kan toegepast worden op alle soorten Kadastrale Objecten.

#### 5. Hypotheek i.c.m. Akte van erfrecht

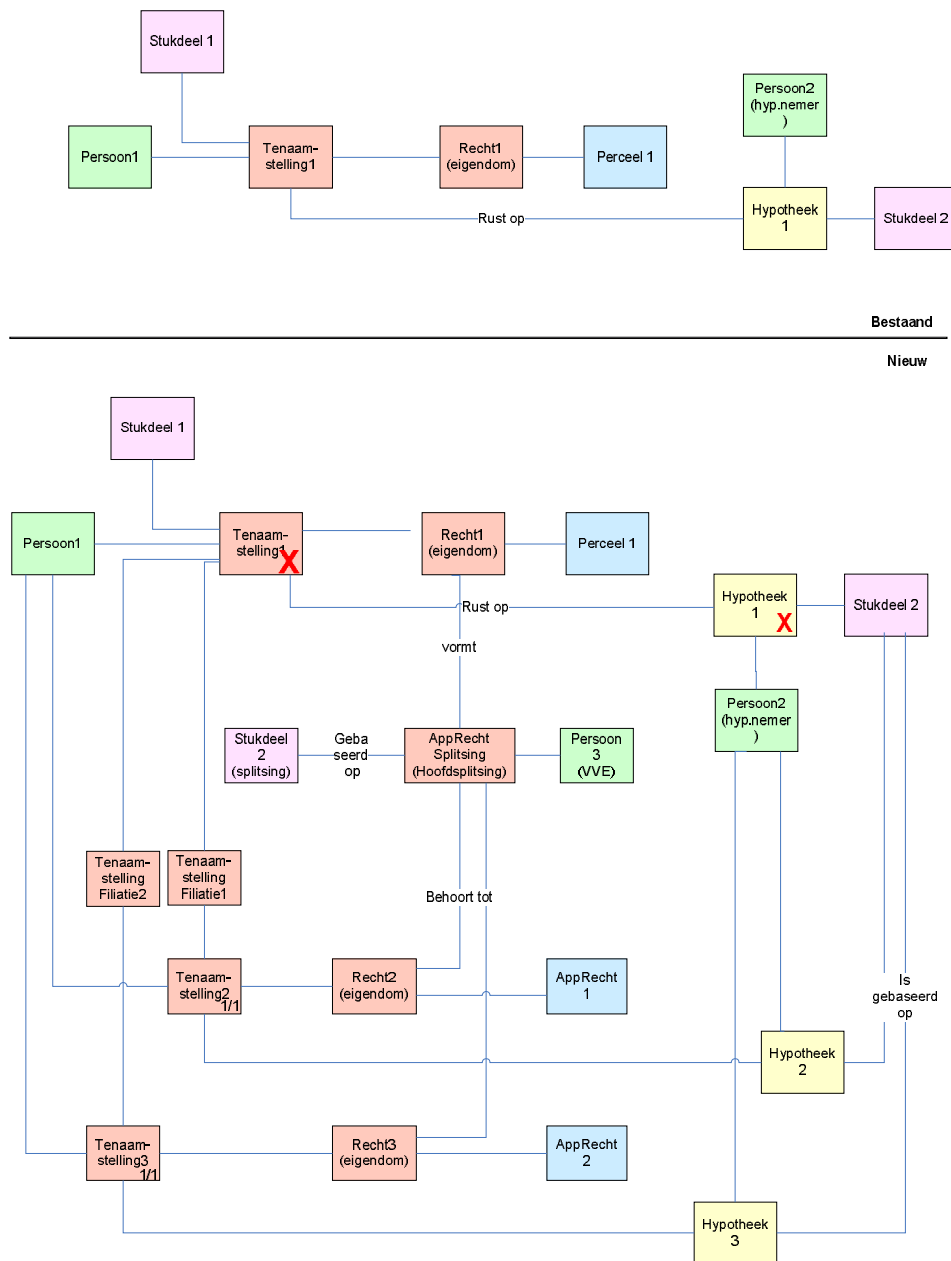




### 3.6 Voorbeeld 6: hypotheek in combinatie met splitsing in appartementsrechten.

Dit is een tweede voorbeeld van het overhangen van een zekerheidsrecht. Het aandeel in het recht (VE) van eigendom van persoon 1 op perceel 1 gaat immers over in de aandelen (VE) in rechten van eigendom op de appartementsrechten 1 en 2. Er is geen fundamenteel verschil met voorbeeld 5.

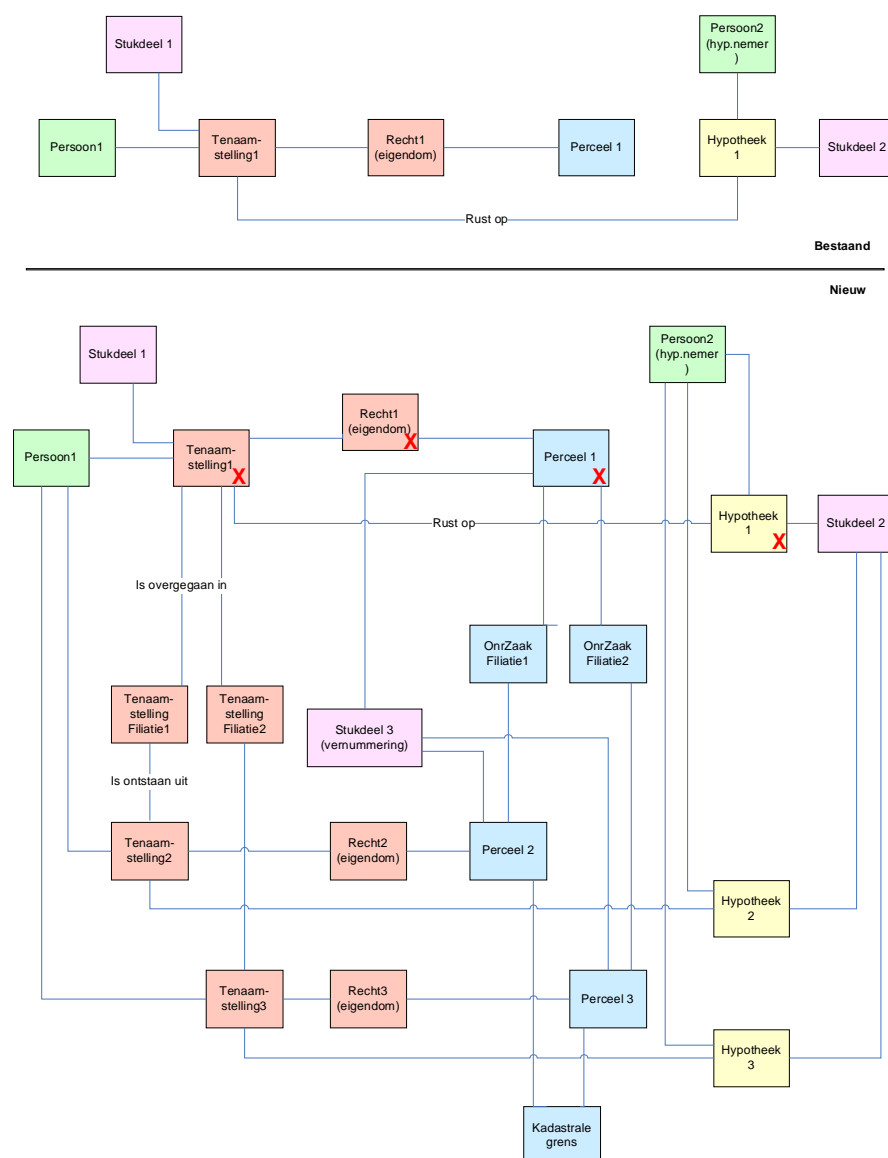
#### 6. Hypotheek i.c.m. splitsing in appartementsrechten



### 3.7 Voorbeeld 7: hypotheek in combinatie met vernummernen

Dit is in feite voorbeeld 2 in combinatie met een hypotheek. Het aandeel in het recht (VE) van eigendom van persoon 1 op perceel 1 gaat immers over in de aandelen (VE) in rechten van eigendom op de percelen 2 en 3. Er is geen fundamenteel verschil met voorbeeld 5 en 6.

#### 7. Hypotheek i.c.m. Vernummernen

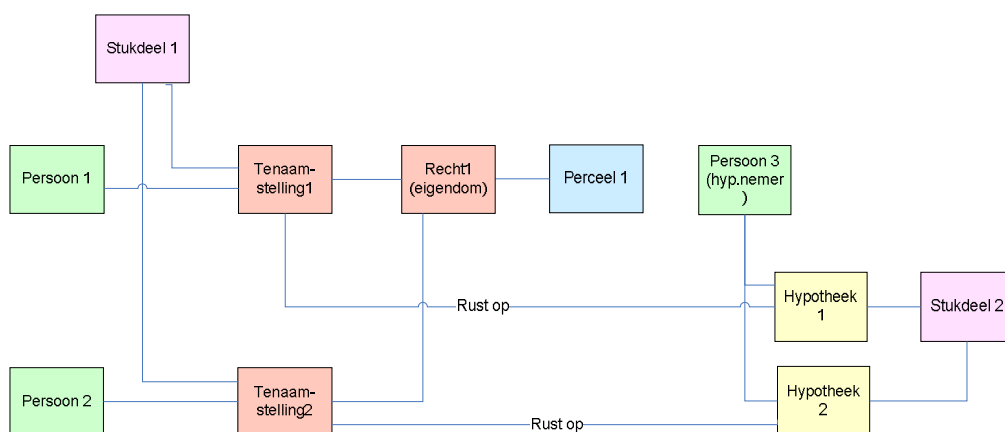


### 3.8 Voorbeeld 8: beslag

Dit voorbeeld illustreert weer dat het zekerheidsrecht rust op het aandeel in het recht. Het beslag wordt hier gelegd op het aandeel dat persoon 2 in het recht van eigendom op perceel 1 heeft.

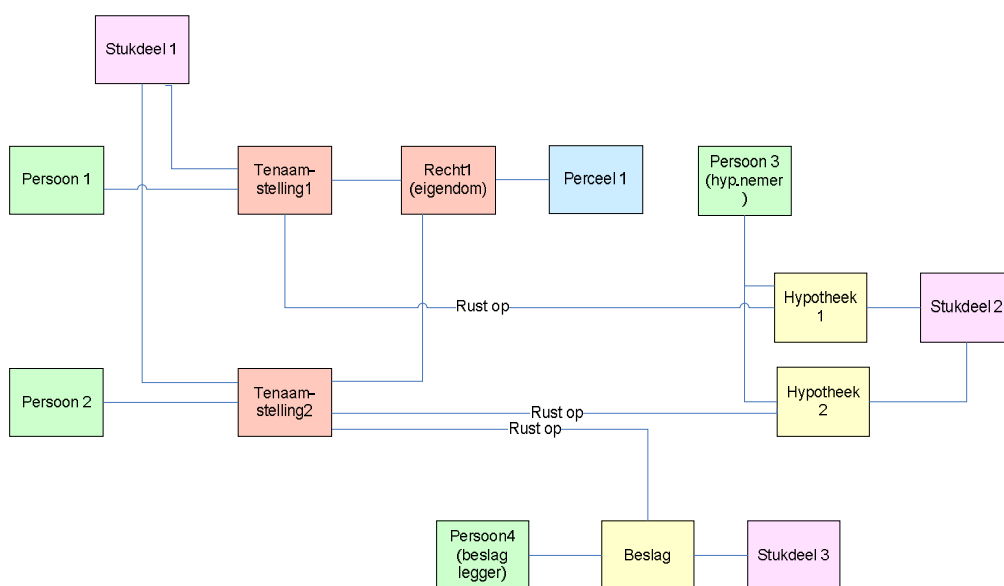
Opmerking: dit voorbeeld kan toegepast worden op alle soorten Kadastrale Objecten.

#### 8. Beslag



Bestaand

Nieuw

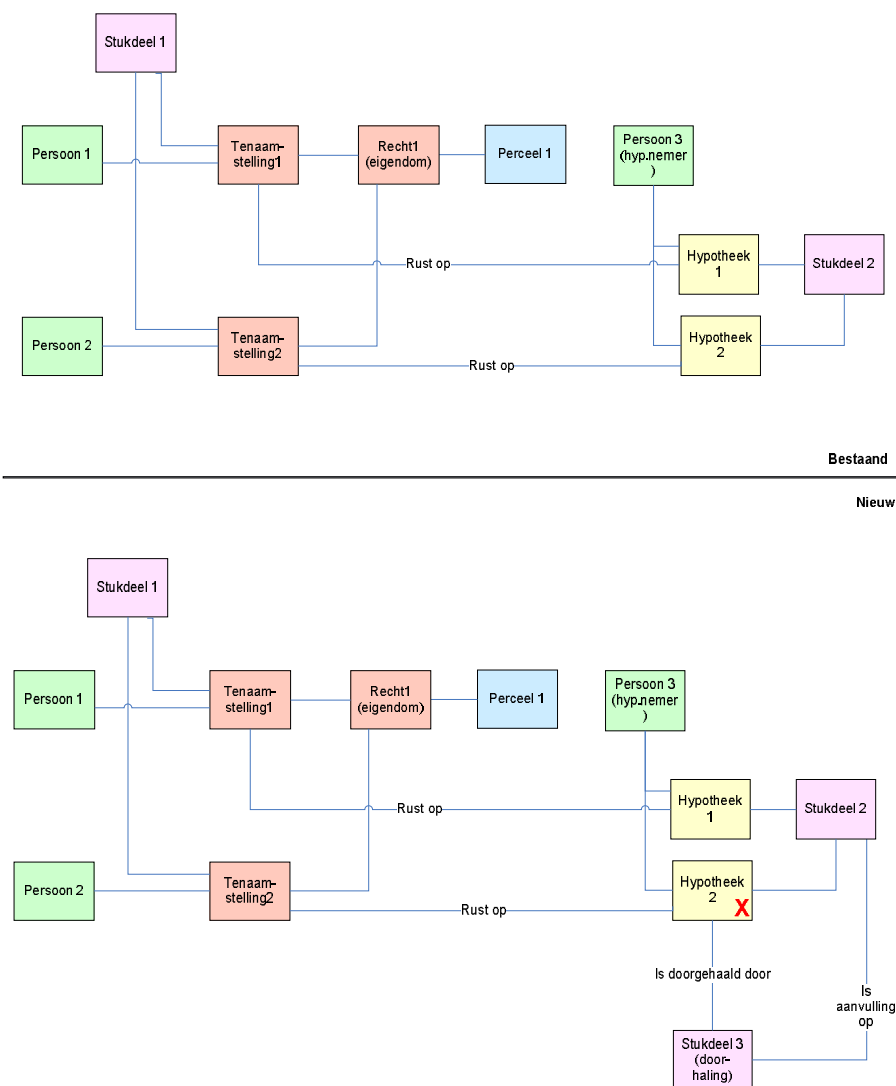


### 3.9 Voorbeeld 9: gedeeltelijke doorhaling

Dit is wederom een illustratie van het feit dat een zekerheidsrecht rust op het aandeel in het recht. Dit betekent ook dat een hypotheek kan worden doorgehaald voor zover het ruste op een bepaald aandeel. Bij een scheiding kan bijvoorbeeld de hypotheek die rust op het aandeel van een van de partners worden doorgehaald. Het stuk waarop de doorhaling berust is een aanvulling op het stuk waarmee de hypotheek werd gevestigd.

Opmerking: dit voorbeeld kan toegepast worden op alle soorten Kadastrale Objecten.

#### 9. Hypotheek Doorhaling

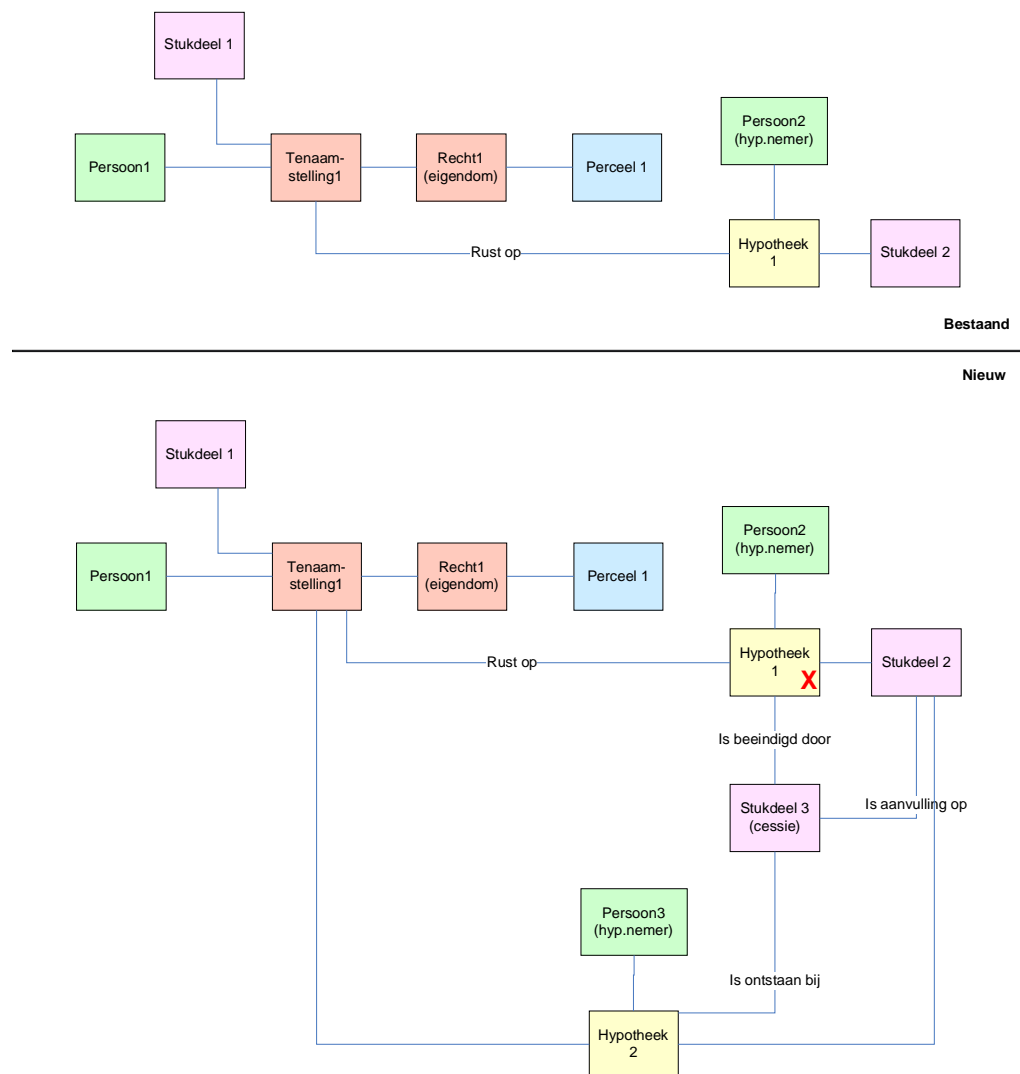


### 3.10 Voorbeeld 10: een cessie

Dit is een voorbeeld van een cessie. Bij een cessie gaat de hypothecaire vordering over op een ander. De oorspronkelijke hypotheek wordt beëindigd. Er komt een nieuwe hypotheek die rust op hetzelfde aandeel in het recht waarop de oorspronkelijke hypotheek rustte. Het stuk waarop de cessie berust is een aanvulling op het stuk waarmee de hypotheek werd gevestigd.

Opmerking: dit voorbeeld kan toegepast worden op alle soorten Kadastrale Objecten.

#### 10. Hypotheek i.c.m. cessie



### 3.11 Voorbeeld 11: gestapelde rechten

Dit is een voorbeeld van stapeling, waarbij geïllustreerd wordt dat het mogelijk is op hetzelfde recht twee andere te stapelen.

Persoon 1 heeft recht van eigendom belast met opstal.

Persoon 2 heeft recht van opstal belast met recht van erfpacht en belast met recht van vruchtgebruik.

Persoon 3 heeft recht van vruchtgebruik op recht van opstal.

Persoon 4 heeft recht van erfpacht op recht van opstal.

#### Opmerking:

- een voorbeeld van stapeling voor schepen:

Persoon 1 heeft recht van eigendom belast met vruchtgebruik.

Persoon 2 heeft recht van vruchtgebruik.

- twee voorbeelden van stapeling voor luchtvaartuigen:

Persoon 1 heeft recht van eigendom belast met een koopoptie.

Persoon 2 heeft recht van koopoptie.

of:

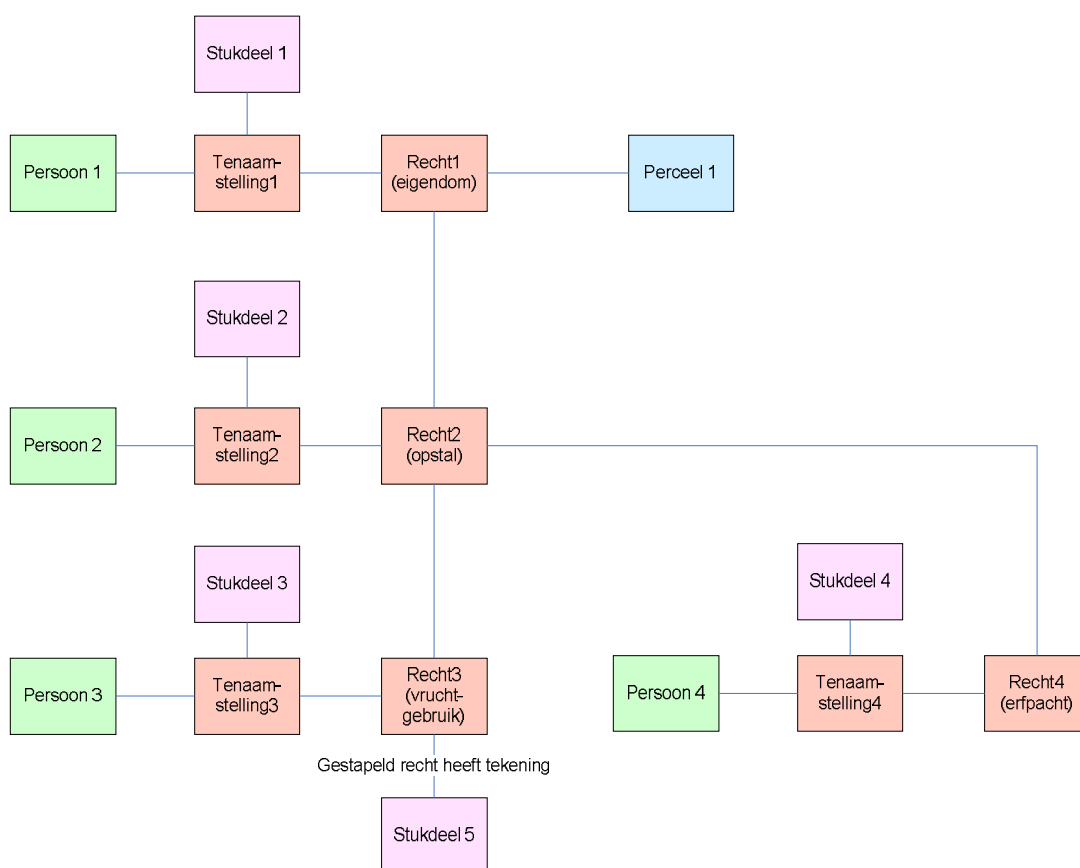
Persoon 1 heeft recht van eigendoem belast met huur.

Persoon 2 heeft recht van huur belast met onderhuur.

Persoon 3 heeft recht van onderhuur.

## 11. Gestapelde rechten

Recht van opstal bel. met recht van vruchtgebruik en bel. met recht van erfpacht

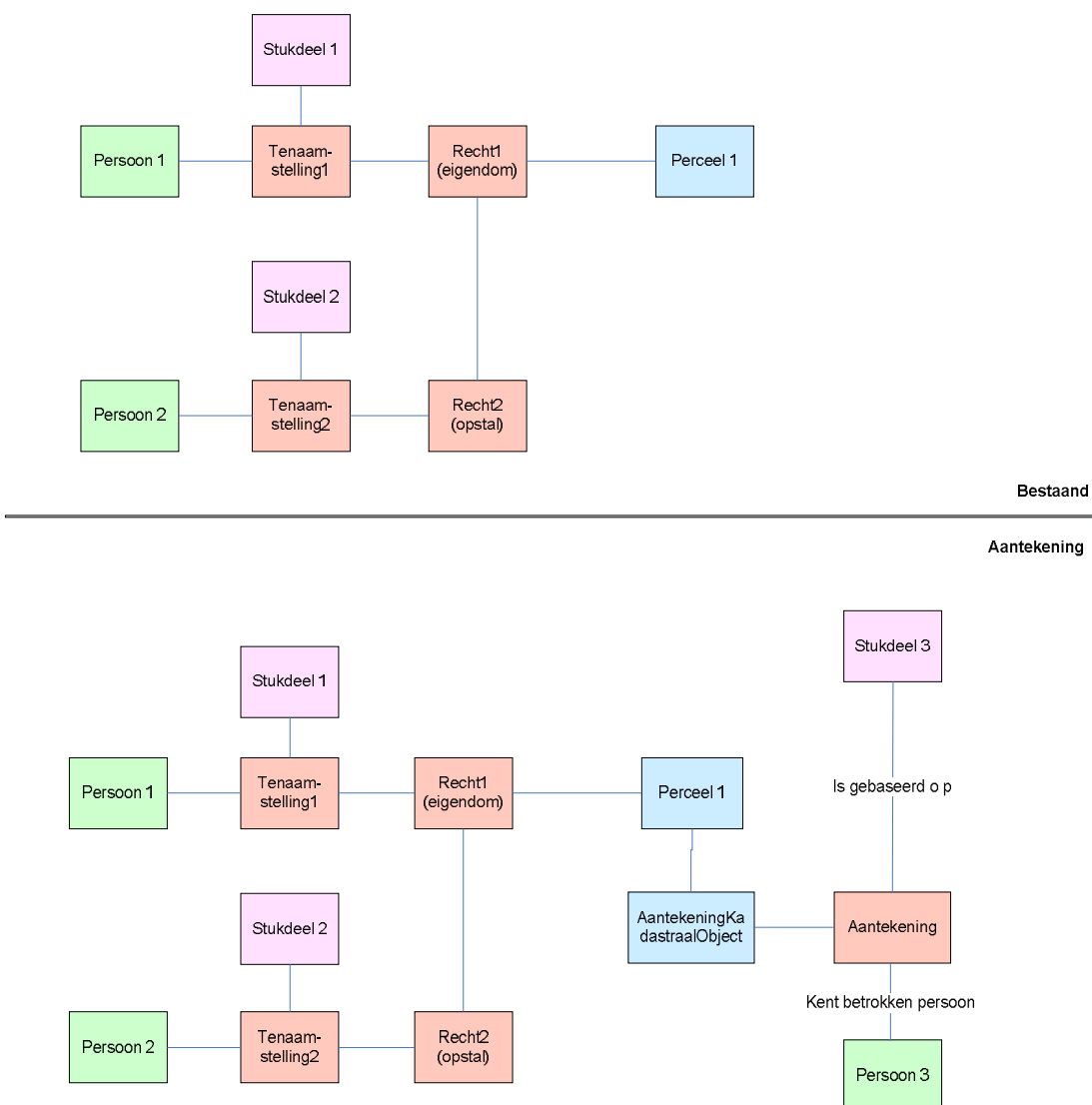


### 3.12 Voorbeeld 12: aantekening

Hier een voorbeeld van een aantekening (bijvoorbeeld een publiekrechtelijke beperking) bij een kadastraal object. Het voorbeeld wijst zich verder van zelf.

Opmerking: dit voorbeeld kan toegepast worden op alle soorten Kadastrale Objecten met de daarvoor geldende aantekeningen.

## 12. Aantekeningen



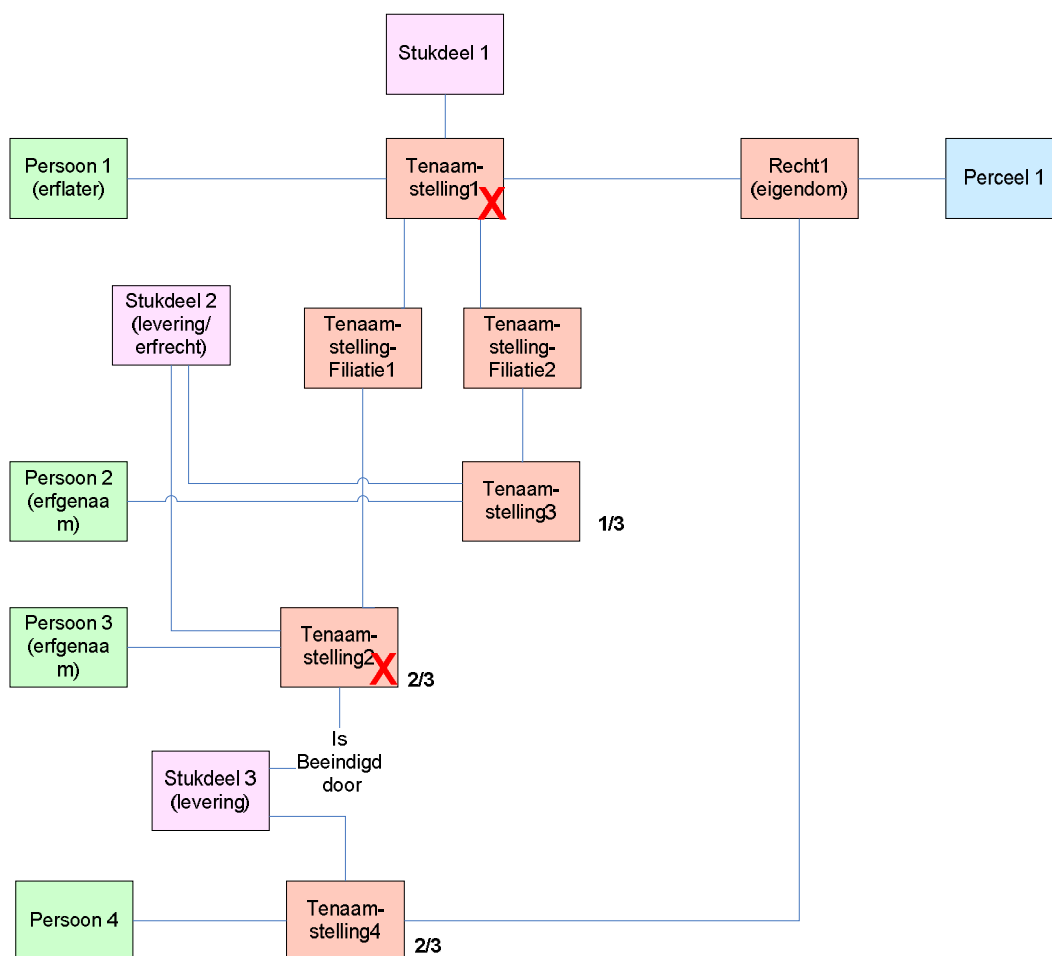


### 3.13 Voorbeeld 13: filiatie Tenaamstelling in combinatie met vernummering

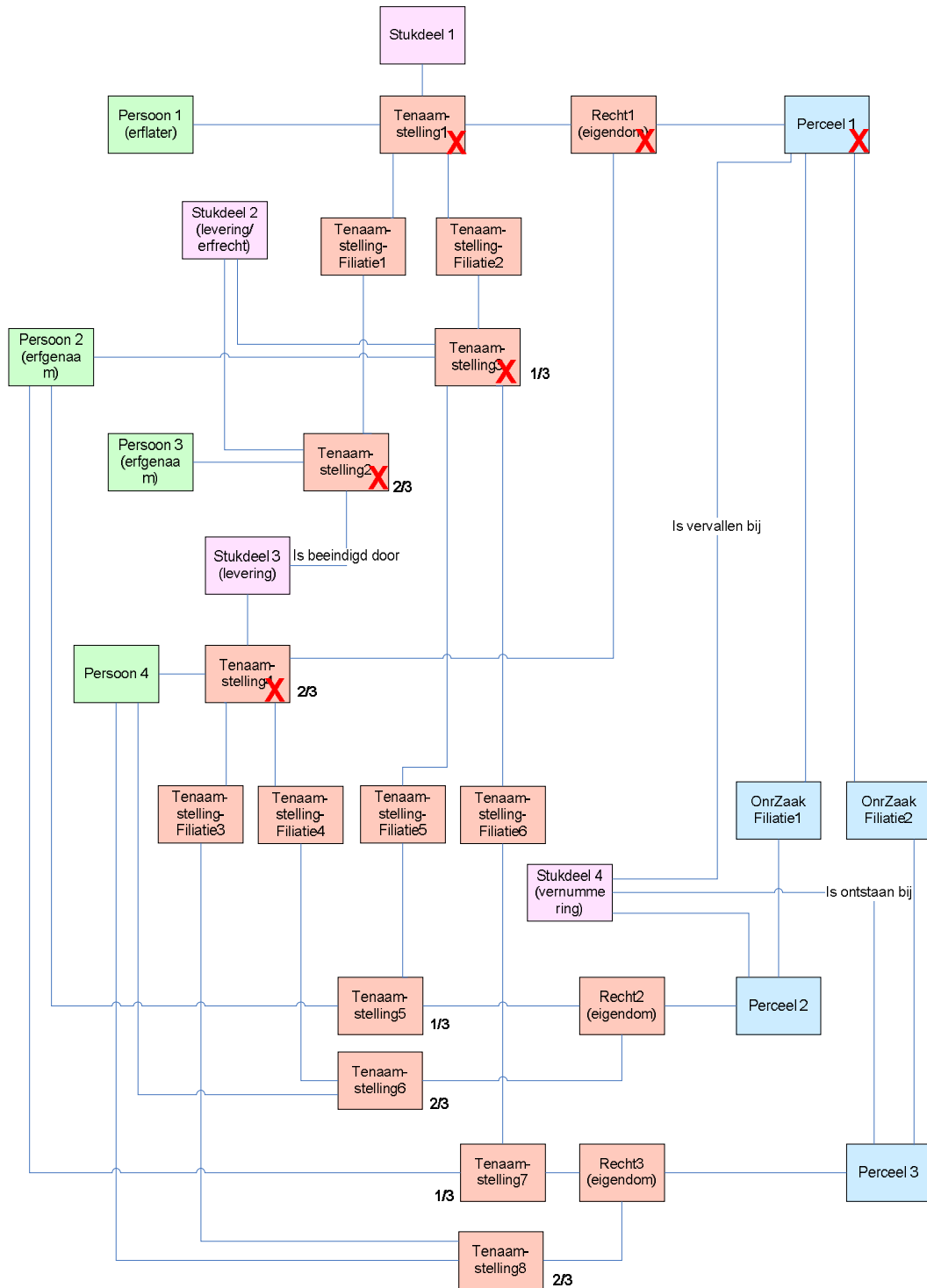
De uitgangssituatie is die van voorbeeld 3: eigendom van de vader op perceel 1 is overgaan op persoon 2 en 3 en persoon 3 heeft vervolgens zijn aandeel verkocht aan persoon 4. Perceel 1 wordt nu in perceel 2 en perceel 3 gesplitst. Het voorbeeld bevat in principe geen nieuwe elementen. Voorbeeld 2 kan bijna letterlijk worden overgenomen.

Het perceel 1 wordt beëindigd. Hetzelfde geldt voor het verbonden rechten en tenaamstellingen. We hebben hier onroerende zaak filiatie, want perceel 2 en perceel 3 zijn ontstaan uit perceel 1. We hebben hier ook TenaamstellingFiliatie, want stuk 1 is aankomsttitel voor het recht van eigendom van persoon 2 op perceel 2 en perceel 3 en stuk 3 is aankomsttitel voor het recht van eigendom van persoon 4 op perceel 2 en perceel 3.

### 13. Filiatie Tenaamstelling i.c.m. vernummering



### 13. Filiatie Tenaamstelling i.c.m. vernummering (vervolg)

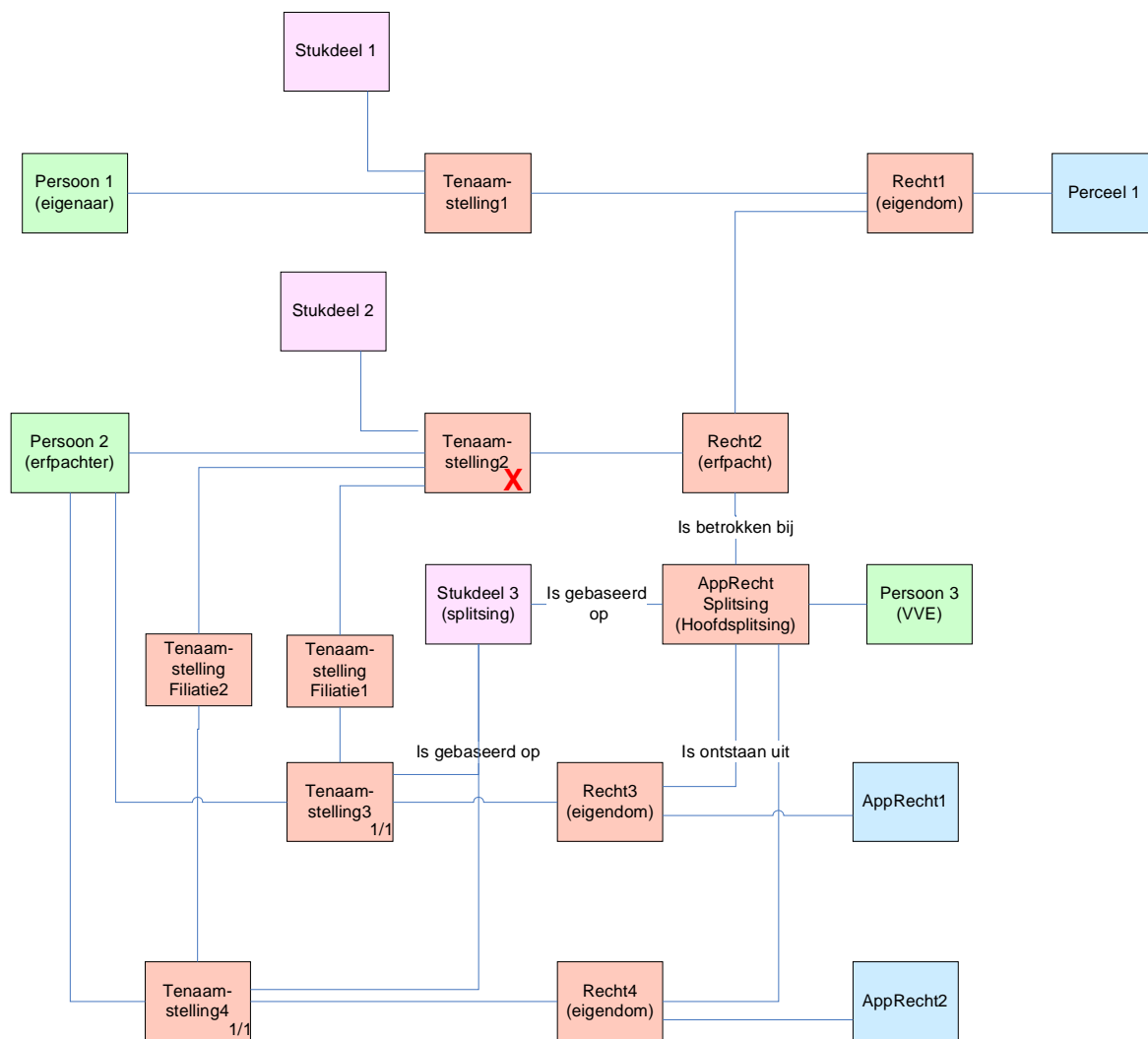


### **3.14 Voorbeeld 14: splitsing in appartementsrechten in combinatie met vernummering**

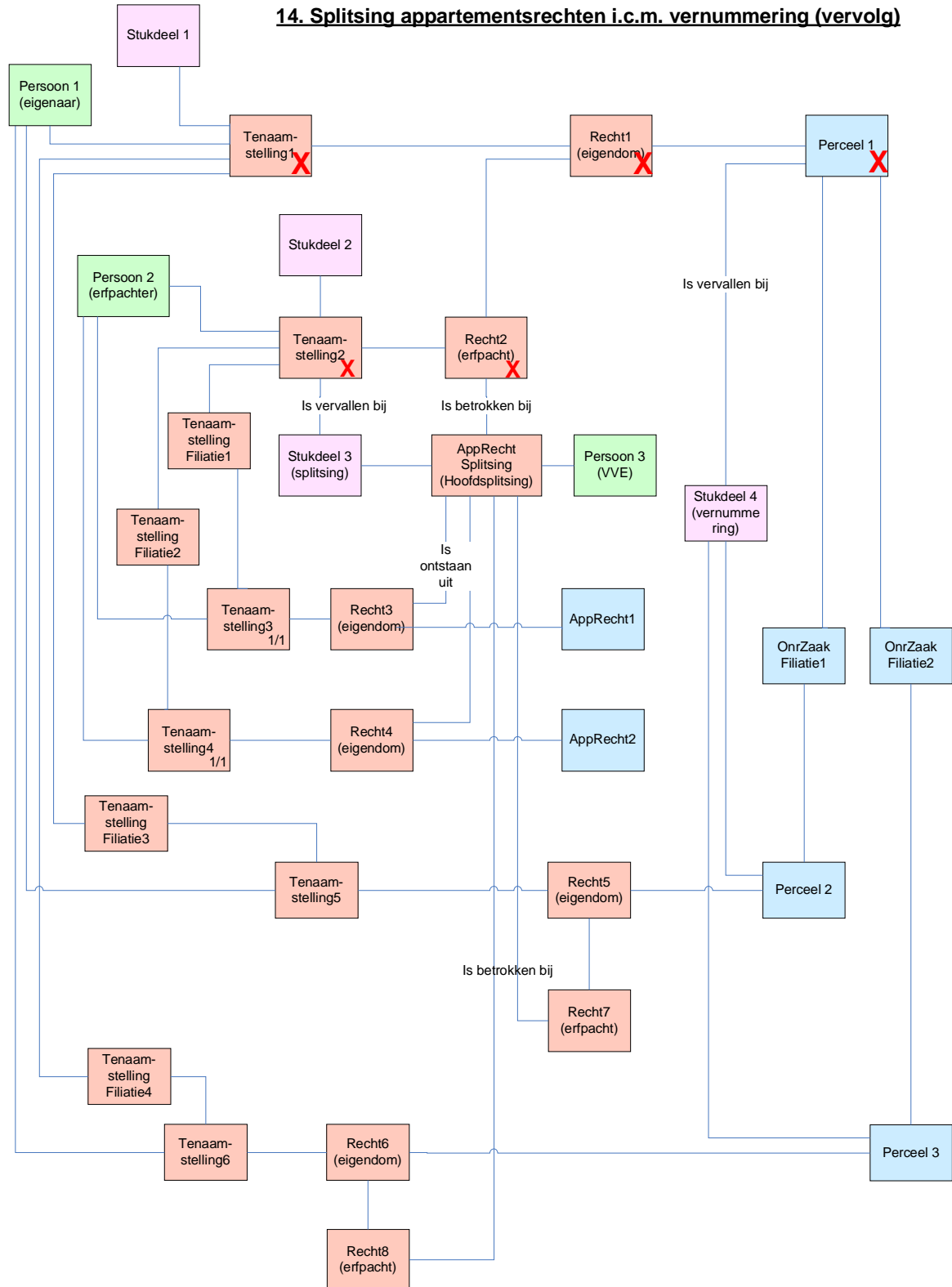
De uitgangssituatie is dat persoon 2 zijn erfpacht op perceel 1 heeft gesplitst in twee appartementsrechten. Persoon 1 heeft de blote eigendom op perceel 1. Perceel 1 wordt nu in perceel 2 en perceel 3 gesplitst. Het voorbeeld bevat in principe geen nieuwe elementen. Voorbeeld 2 kan net als bij voorbeeld 13 bijna letterlijk worden overgenomen. De bijzonderheid is dat het gestapelde recht van erfpacht moet worden omgehangen en dat het appartementscomplex nu gevormd wordt uit de splitsing van twee rechten, namelijk het recht van erfpacht op perceel 2 en het recht van erfpacht op perceel 3.

Het perceel 1 wordt beëindigd. Hetzelfde geldt voor de verbonden rechten en tenaamstellingen. We hebben hier onroerende zaak filiatie, want perceel 2 en perceel 3 zijn ontstaan uit perceel 1. We hebben hier ook Tenaamstelling filiatie, want stuk 1 is aankomsttitel voor het recht van eigendom van persoon 2 op perceel 2 en perceel 3 en stuk 3 is aankomsttitel voor het recht van eigendom van persoon 4 op perceel 2 en perceel 3. Het recht van erfpacht wordt gestapeld via een recht relatie op het recht op eigendom op perceel 2 en er wordt een relatie gelegd naar het appartementsrechtcomplex. Het recht van erfpacht wordt gestapeld via een recht relatie op het recht op eigendom op perceel 3 en er wordt een relatie gelegd naar het appartementsrechtcomplex.

#### 14. Splitsing appartementsrechten i.c.m. vernummering



#### 14. Splitsing appartementsrechten i.c.m. vernummering (vervolg)

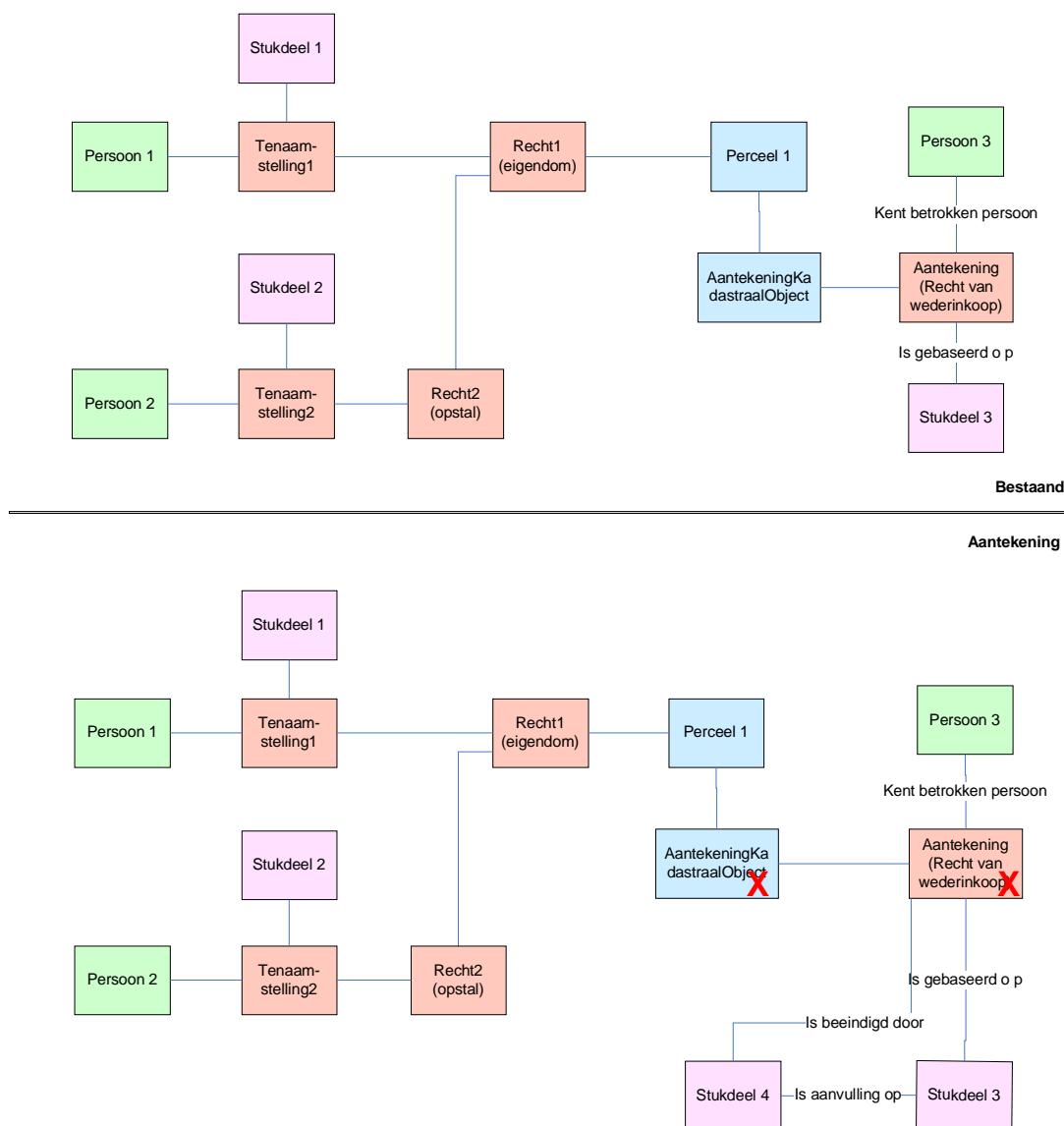


### 3.15 Voorbeeld 15: doorhaling van een aantekening

De aantekening wordt doorgehaald en daarmee ook de aantekening kadastraal object (als de aantekening meerdere objecten zou betreffen, zou ook kunnen dat alleen de aantekening kadastraal object wordt doorgehaald). Het stuk waarop de doorhaling berust is een aanvulling op het stuk waarmee de aantekening werd opgevoerd.

Opmerking: dit voorbeeld kan toegepast worden op alle soorten Kadastrale Objecten.

#### 15. Aantekening doorhalen



### 3.16 Voorbeeld 16: samenvoegen van percelen

Het voorbeeld is het ongedaan maken van een splitsing van een perceel. Fundamenteel is geen verschil met voorbeeld 2. De percelen 2 en 3 worden beëindigd. Hetzelfde geldt voor het verbonden rechten en tenaamstellingen. We hebben hier onroerende zaak filiatie, want perceel 4 ontstaat uit perceel 2 en 3. We hebben hier ook tenaamstellingfiliatie, want stuk 1 is aankomsttitel voor het recht van eigendom van persoon 1 op perceel 4.

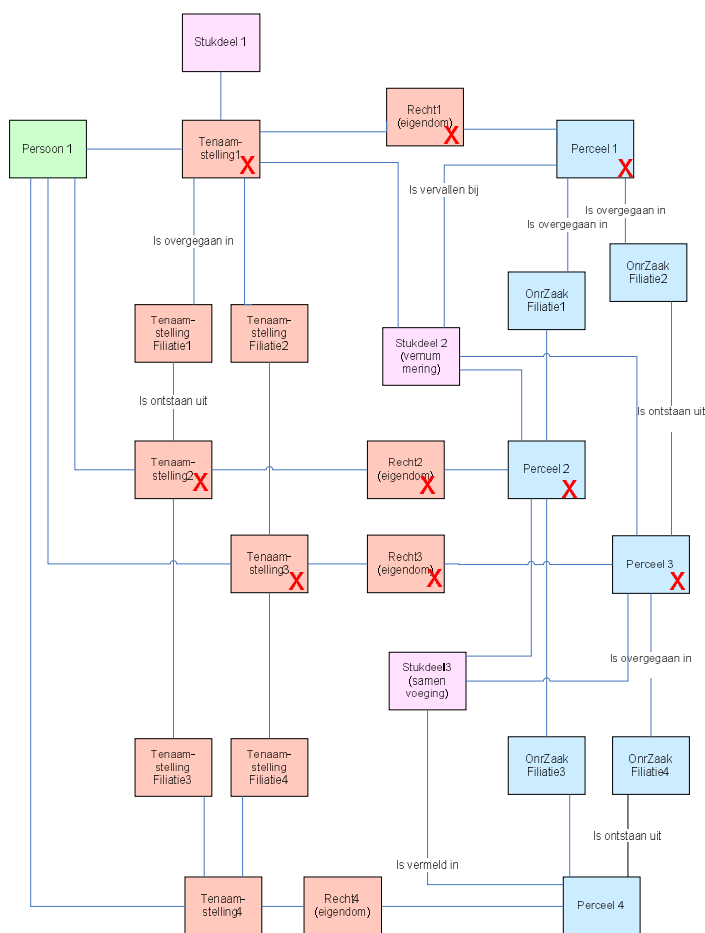
Opmerking: dit komt niet voor bij teboekgestelde zaken. Bij teboekgestelde zaken wordt schip 1 doorgehaald en schip 2 gewijzigd of schip 1 en schip 2 doorgehaald en schip 3 teboekgesteld.

#### 16. Percelen samenvoegen

Voor de bestaande situatie zie: nieuwe situatie voorbeeld "Vernummeren"

Bestaand

Nieuw

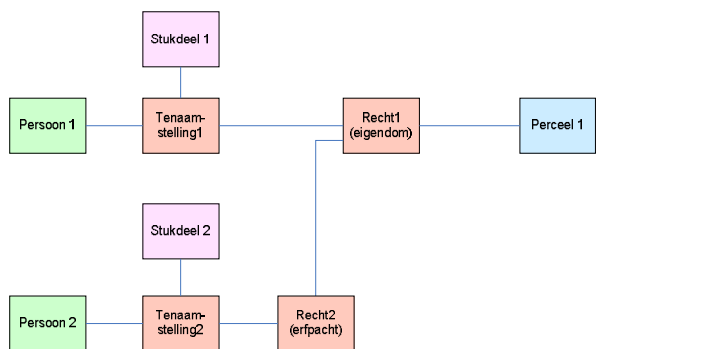


### 3.17 Voorbeeld 17: persoon die erfpacht heeft koopt het blote eigendom

Dit is een voorbeeld van het samenvoegen van rechten. Het recht van erfpacht en de verbonden tenaamstelling worden beëindigd. We hebben hier ook tenaamstellingfiliatie, want stuk 2 is ook aankomsttitel voor het recht van eigendom van persoon 2 op perceel 1 (immers hij koopt van persoon 1 het recht van eigendom belast met erfpacht en dat hij daarmee het volle eigendom heeft verkregen is alleen duidelijk uit het feit dat hij op grond van stuk 2 de erfpacht al had).

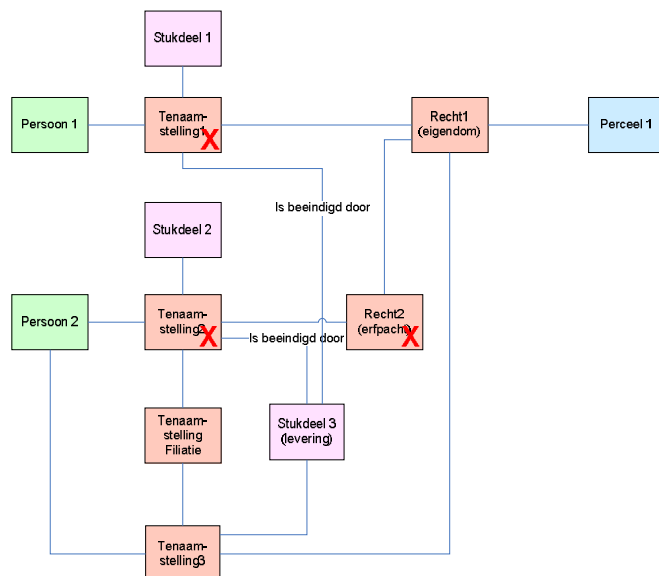
Opmerking: dit voorbeeld kan toegepast worden op teboekgestelde zaken, voor de geldende zakelijke rechten.

#### 17. Persoon die erfpacht heeft koopt bloot eigendom



Bestaand

Nieuw



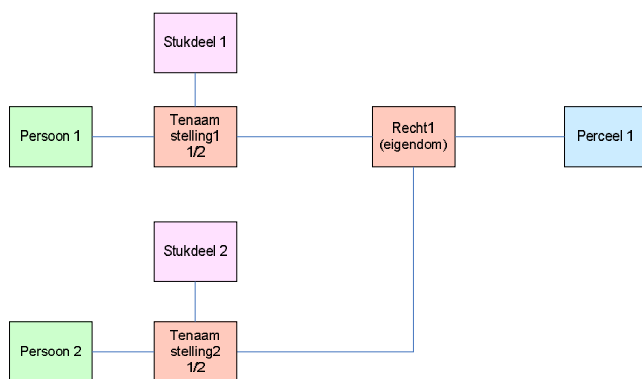


### 3.18 Voorbeeld 18: persoon vergroot zijn aandeel in een recht

Dit is een voorbeeld van het samenvoegen van aandelen. We hebben hier tenaamstellingfiliatie, want stuk 2 is ook aankomsttitel voor het recht van eigendom van persoon 2 op perceel 1 (immers hij koopt van persoon 1 het ½ aandeel in het recht van eigendom en dat hij daarmee het 1/1 aandeel in het recht van eigendom heeft verkregen is alleen duidelijk uit het feit dat hij op grond van stuk 2 de helft al had).

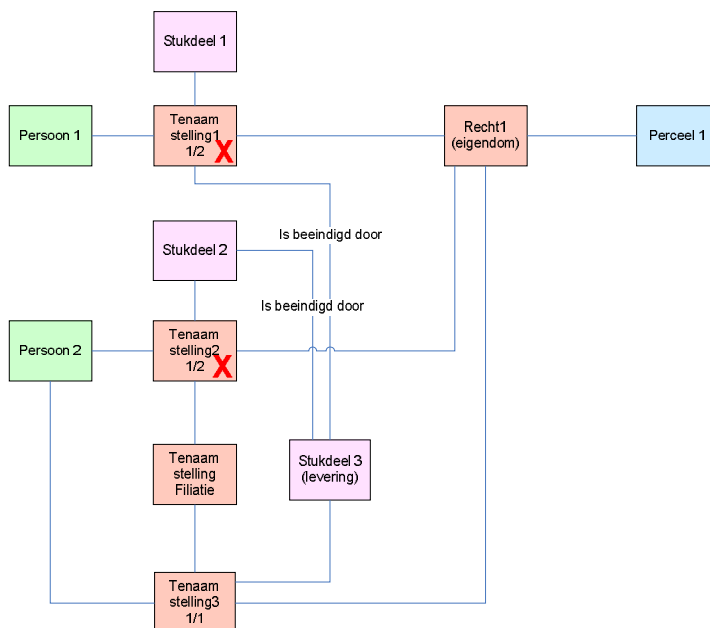
Opmerking: dit voorbeeld kan toegepast worden op alle soorten Kadastrale Objecten.

#### 18. Persoon vergroot zijn aandeel



Bestaand

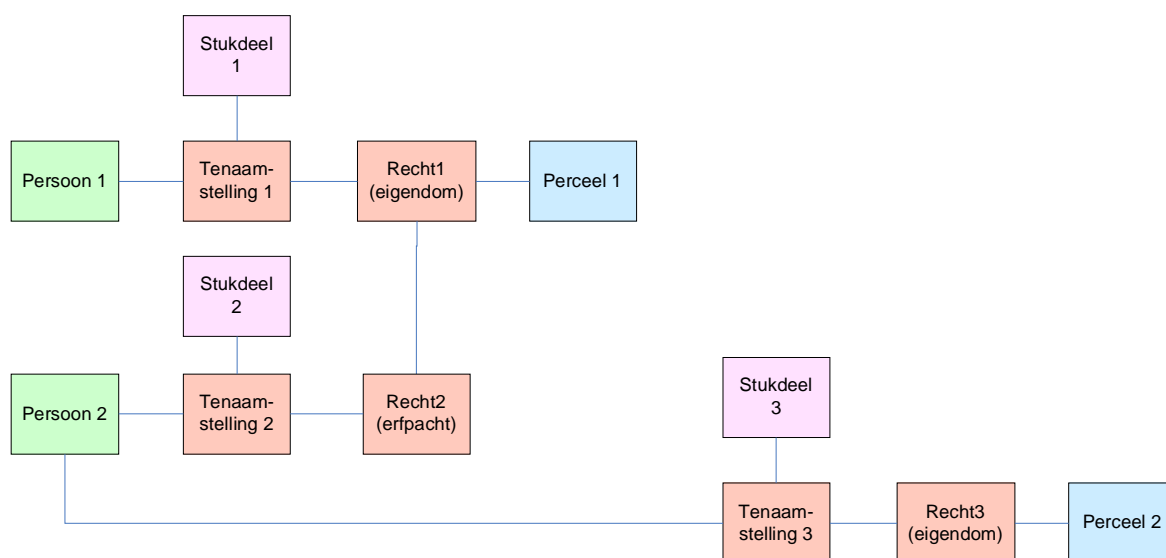
Nieuw



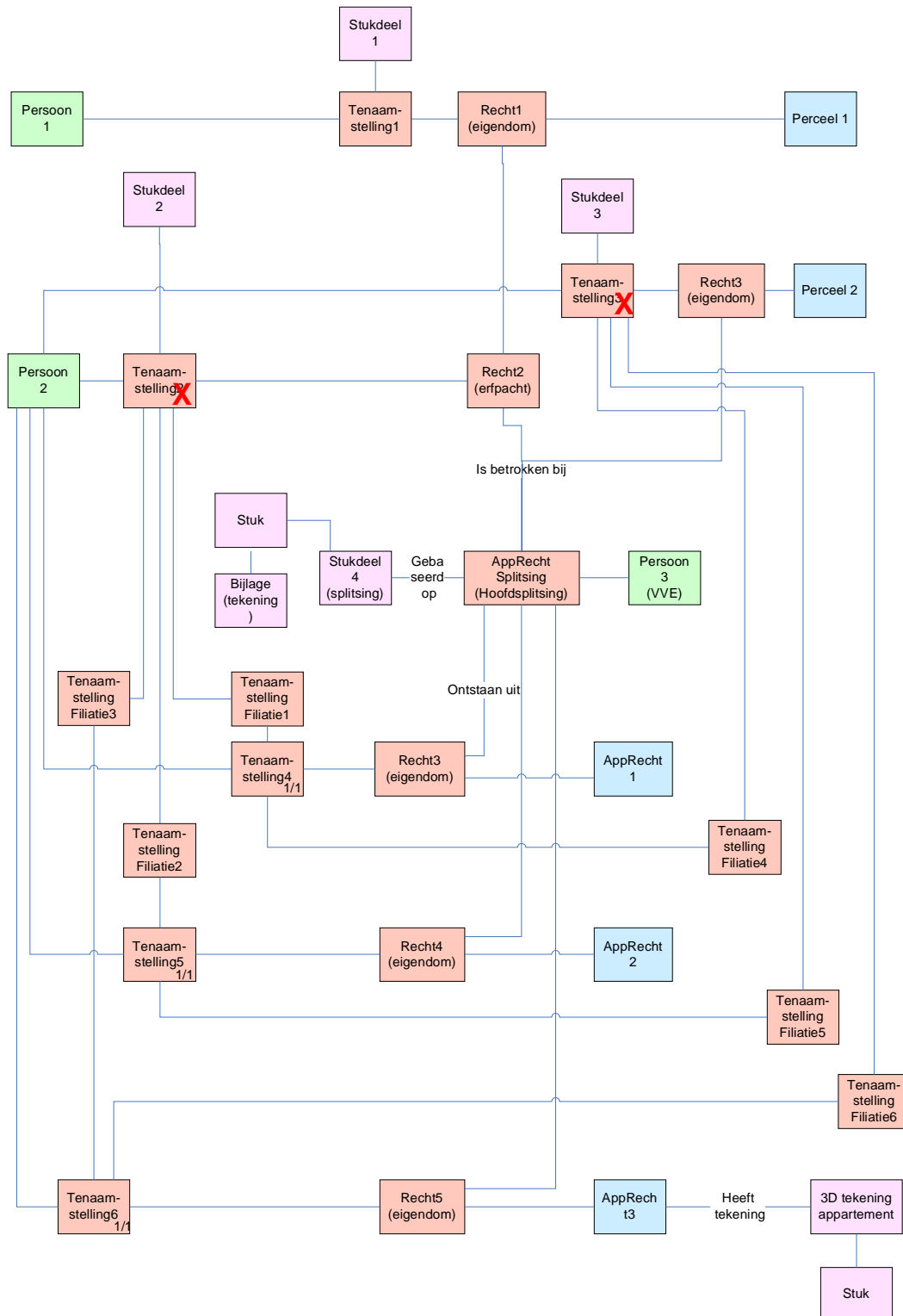
### 3.19 Voorbeeld 19: splitsing appartementsrechten

De uitgangssituatie is dat Persoon 2 de erfpacht op perceel 1 en het eigendom op perceel 2 gezamenlijk gaat splitsen in appartementsrechten. We zien in dit voorbeeld ook de tenaamstellingen goed terug. De tenaamstellingen van persoon 2 op perceel 1 en perceel 2 gaan over in de tenaamstellingen op de appartementsrechten, wat de TenaamstellingFiliatie verklaard. Als extraatje is hier getekend dat een appartementsrecht een tekening kan hebben.

#### 19. Splitsing appartementsrechten (hoofdcomplex) 1



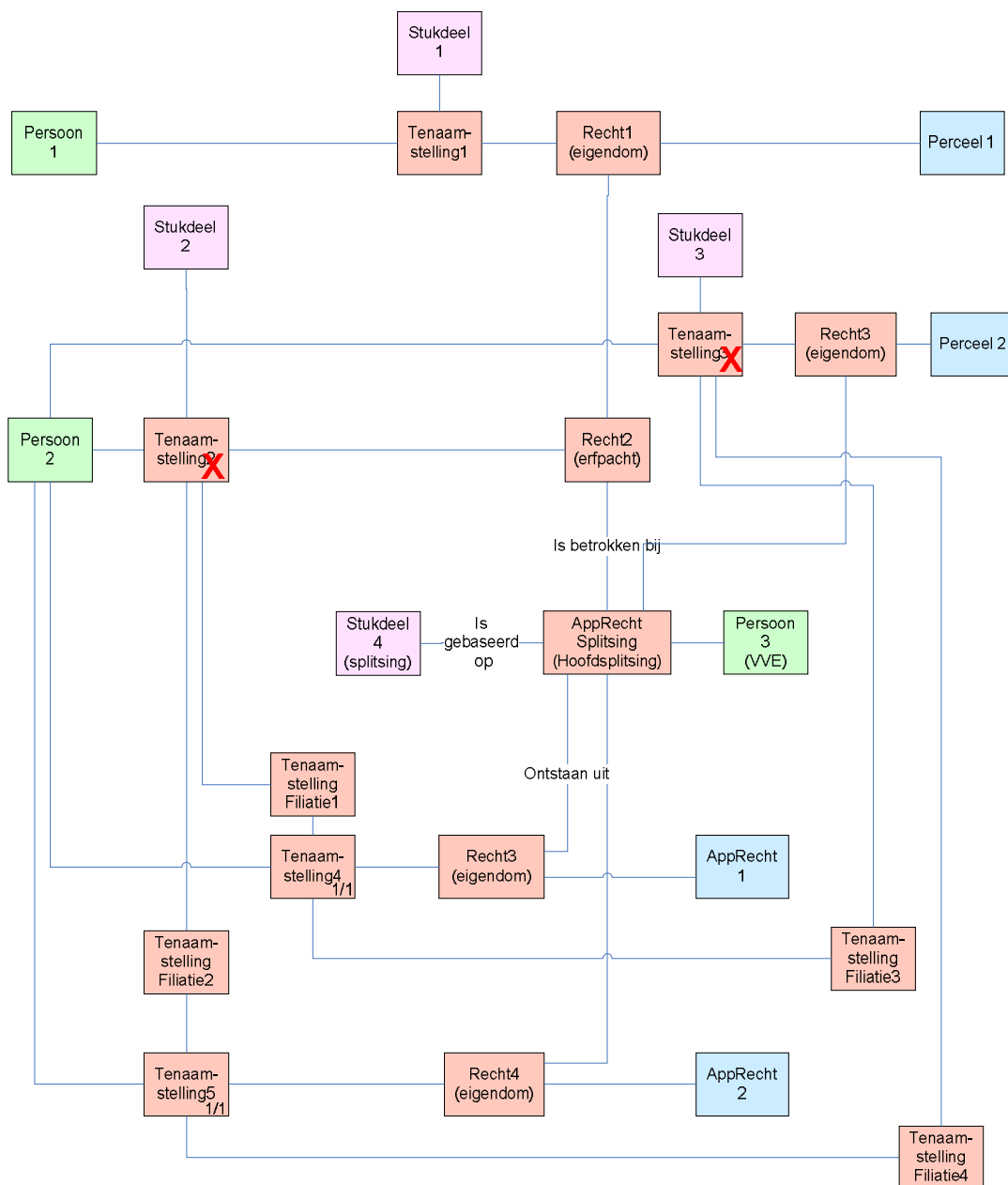
## 19. Splitsing appartementsrechten (hoofdcomplex) 2



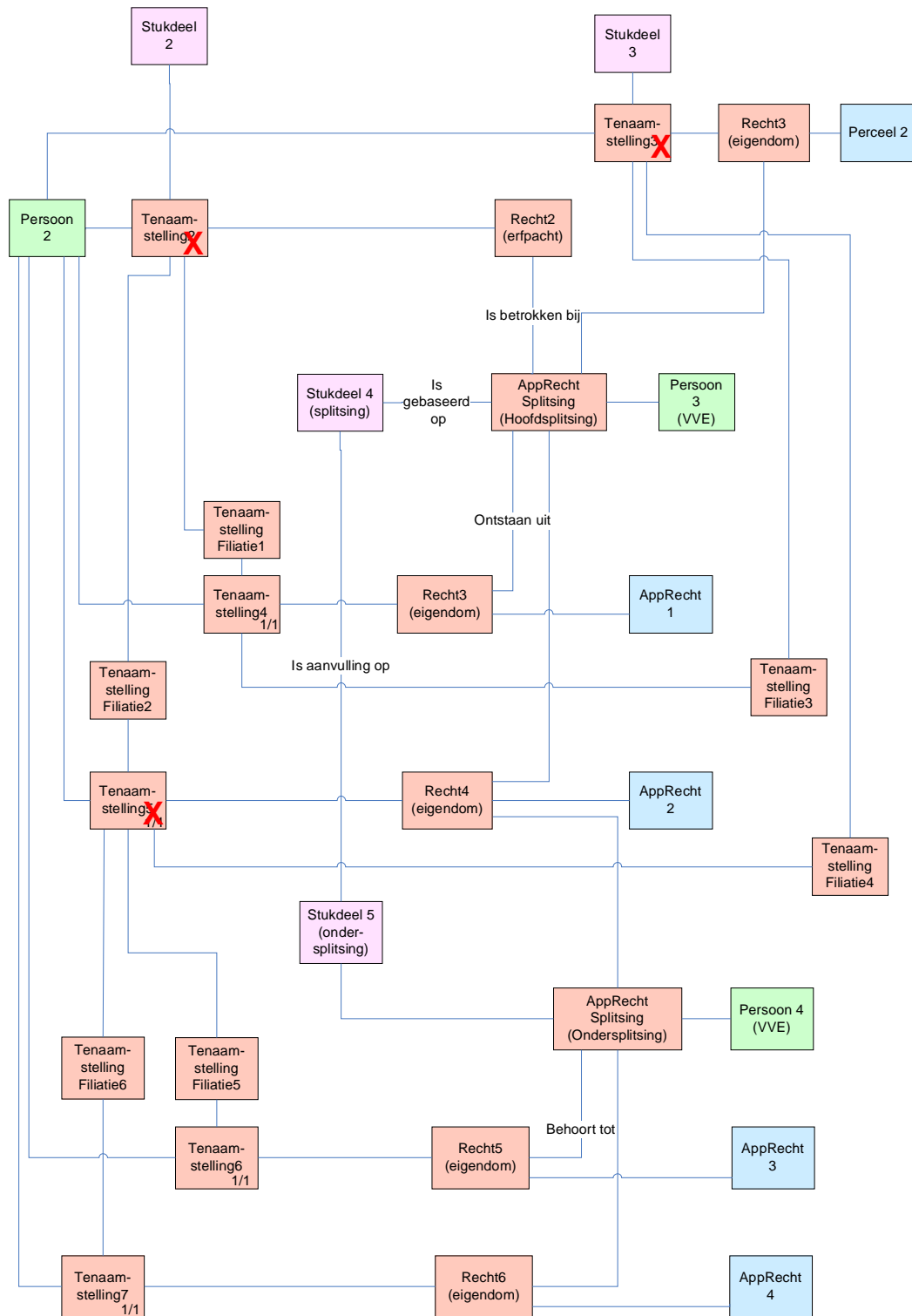
### 3.20 Voorbeeld 20: ondersplitsing appartementsrecht

In dit voorbeeld wordt appartementsrecht 2 gesplitst in appartementsrecht 3 en 4. Alle elementen van voorbeeld 19 komen hier terug. De tennaamstellingen van persoon 2 op appartementsrecht 2 gaan over in tennaamstellingen op appartementen 3 en 4.

#### 20. Ondersplitsing appartementsrecht



## 20. Ondersplitsing appartementsrecht vervolg



Persoon twee verkoopt hier zijn appartementsrecht aan persoon 3. Dit voorbeeld verschilt niet van voorbeeld 1 (overdracht van een perceel). We zien hier dat persoon 3 voor zijn eigendom op perceel 3 nog maar één aankomsttitel heeft.

The diagram illustrates the legal relationships between various entities and their associated rights and obligations. The entities are represented by colored boxes: green for persons, purple for parts, orange for tenancy and rights, blue for application rights, and light blue for plots. The relationships are indicated by lines and labels.

**Entities and their roles:**

- Persoon 1** (green): Connected to Tenaamstelling1 and Perceel 1.
- Persoon 2** (green): Connected to Tenaamstelling2, Tenaamstelling4 1/1, and Tenaamstelling5.
- Persoon 3** (green): Connected to Tenaamstelling6.
- Stukdeel 1** (purple): Connected to Tenaamstelling1.
- Stukdeel 2** (purple): Connected to Tenaamstelling2 and Tenaamstelling4 1/1.
- Stukdeel 3** (purple): Connected to Tenaamstelling3.
- Stukdeel 4 (overdracht)** (purple): Connected to Tenaamstelling6.
- Stukdeel 4 (splitsing)** (purple): Connected to AppRecht Splitsing (Hoofdsplitsing).
- Tenaamstelling1** (orange): Connected to Persoon 1, Stukdeel 1, and Recht1 (eigendom).
- Tenaamstelling2** (orange, marked with a red X): Connected to Persoon 2, Stukdeel 2, and Recht2 (erfpacht).
- Tenaamstelling3** (orange, marked with a red X): Connected to Stukdeel 3, Recht3 (eigendom), and Perceel 2.
- Tenaamstelling4 1/1** (orange): Connected to Persoon 2, Stukdeel 2, and Tenaamstelling5.
- Tenaamstelling5** (orange, marked with a red X): Connected to Persoon 2, Tenaamstelling4 1/1, and Tenaamstelling6.
- Tenaamstelling6** (orange): Connected to Persoon 3, Stukdeel 4 (overdracht), and Tenaamstelling Filiatie5.
- Tenaamstelling Filiatie1** (orange): Connected to Stukdeel 2 and Tenaamstelling4 1/1.
- Tenaamstelling Filiatie2** (orange): Connected to Tenaamstelling4 1/1 and Tenaamstelling5.
- Tenaamstelling Filiatie3** (orange): Connected to Persoon 2 and Tenaamstelling4 1/1.
- Tenaamstelling Filiatie4** (orange): Connected to AppRecht 1 and Tenaamstelling Filiatie5.
- Tenaamstelling Filiatie5** (orange): Connected to Tenaamstelling6 and Tenaamstelling Filiatie4.
- Recht1 (eigendom)** (orange): Connected to Tenaamstelling1 and Perceel 1.
- Recht2 (erfpacht)** (orange): Connected to Tenaamstelling2 and AppRecht Splitsing (Hoofdsplitsing).
- Recht3 (eigendom)** (orange): Connected to Tenaamstelling3, AppRecht Splitsing (Hoofdsplitsing), and AppRecht 1.
- Recht4 (eigendom)** (orange): Connected to Tenaamstelling5 and AppRecht 2.
- AppRecht Splitsing (Hoofdsplitsing)** (orange): Connected to Stukdeel 4 (splitsing), Recht2 (erfpacht), and Recht3 (eigendom).
- AppRecht 1** (blue): Connected to Recht3 (eigendom) and Tenaamstelling Filiatie4.
- AppRecht 2** (blue): Connected to Recht4 (eigendom) and Tenaamstelling Filiatie5.
- AppRecht 3 (VVE)** (green): Connected to AppRecht Splitsing (Hoofdsplitsing) and Tenaamstelling Filiatie5.
- Perceel 1** (light blue): Connected to Recht1 (eigendom).
- Perceel 2** (light blue): Connected to Recht3 (eigendom).

**Relationships and Labels:**

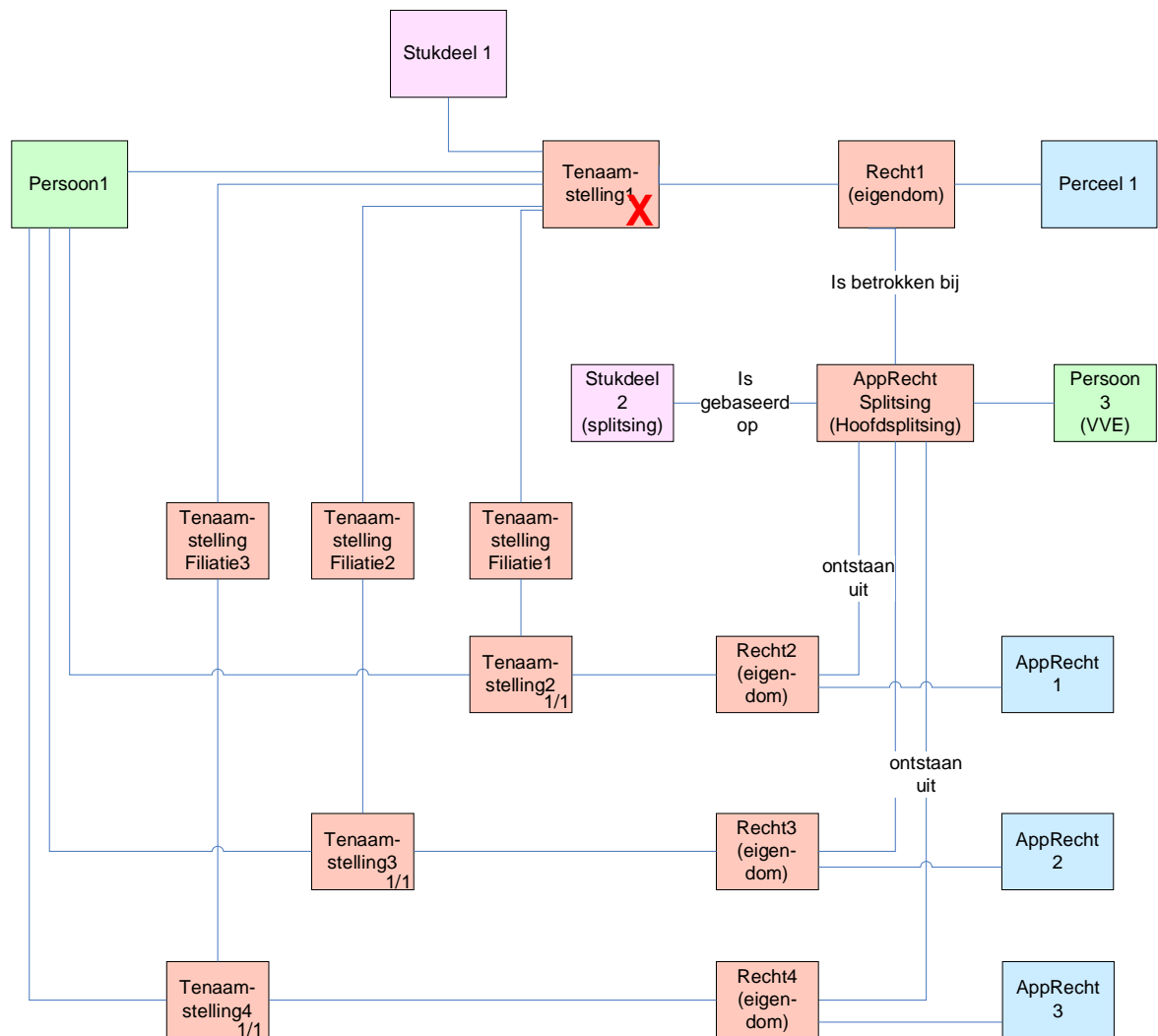
- Is betrokken bij**: Connects Recht2 (erfpacht) to AppRecht Splitsing (Hoofdsplitsing).
- Ontstaan uit**: Connects AppRecht Splitsing (Hoofdsplitsing) to Recht3 (eigendom).
- Is gebaseerd op**: Connects Stukdeel 4 (overdracht) to Tenaamstelling6.
- Is beëindigd door**: Connects Tenaamstelling5 to Tenaamstelling6.
- Gebaaseerd op**: Connects Stukdeel 4 (splitsing) to AppRecht Splitsing (Hoofdsplitsing).
- Bestaand**: Connects Tenaamstelling Filiatie5 to Tenaamstelling Filiatie4.

**Overdracht appartementsrecht 2**

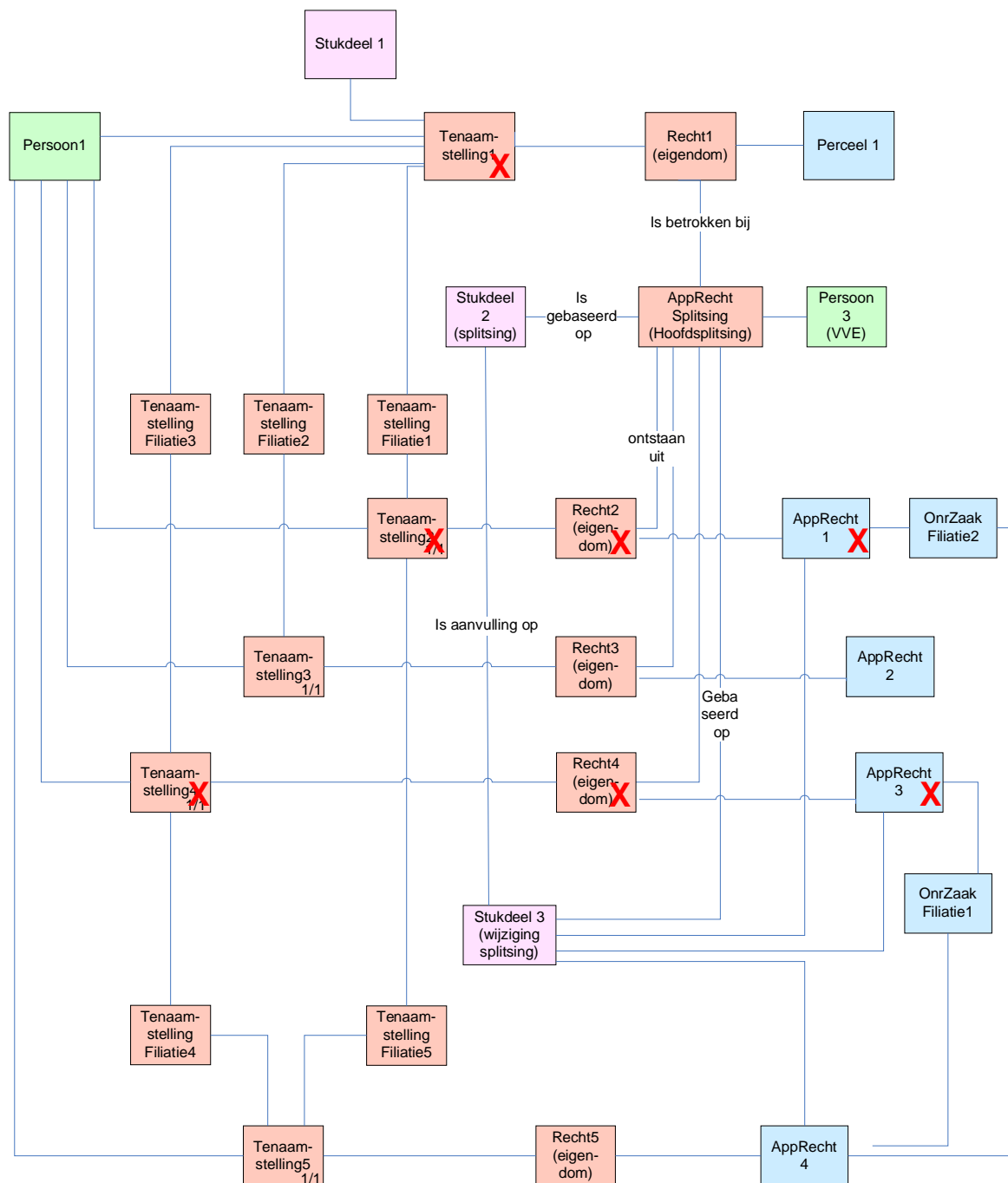
### 3.22 Voorbeeld 22: samenvoegen van twee appartementsrechten in een hoofdcomplex.

In dit voorbeeld worden appartement 1 en 3 samengevoegd en ontstaat appartement 4.

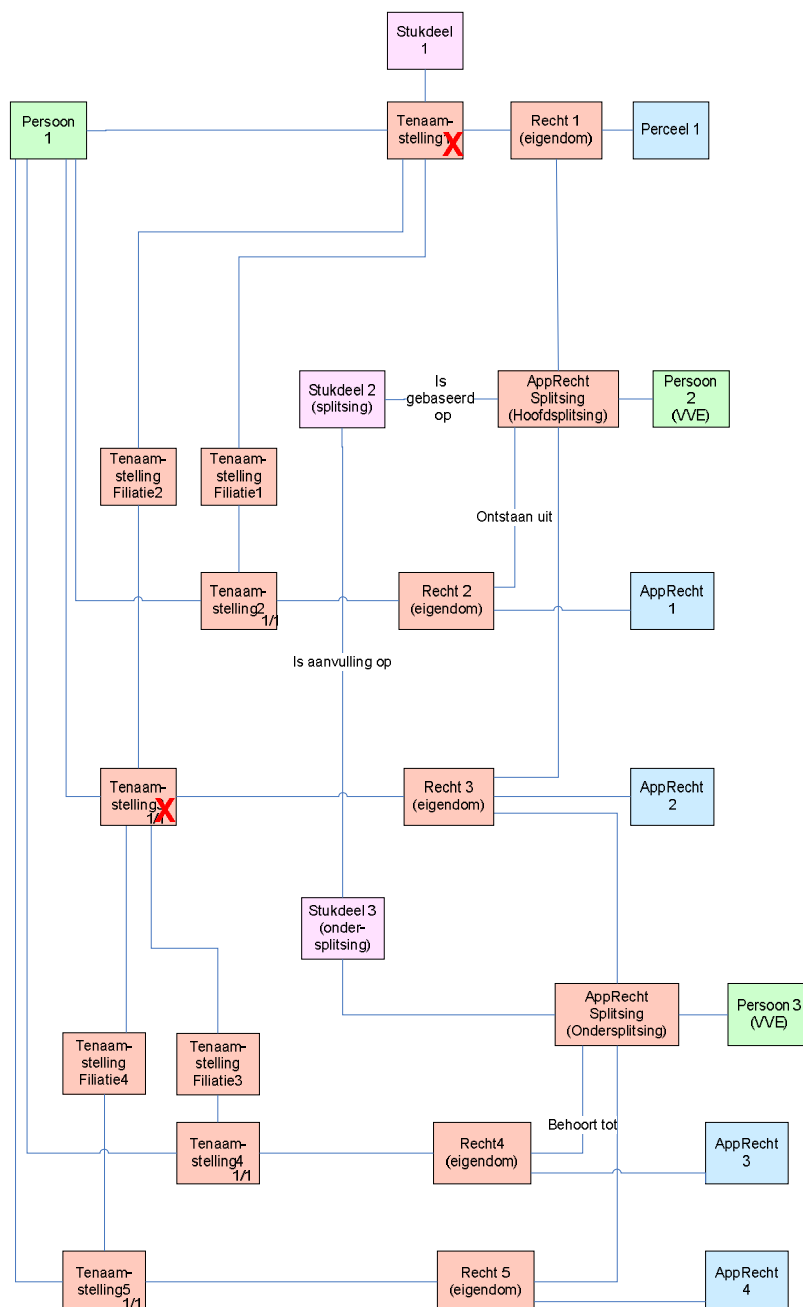
## 22. Samenvoeging appartementsrechten 1 en 3 hoofdsplitsing



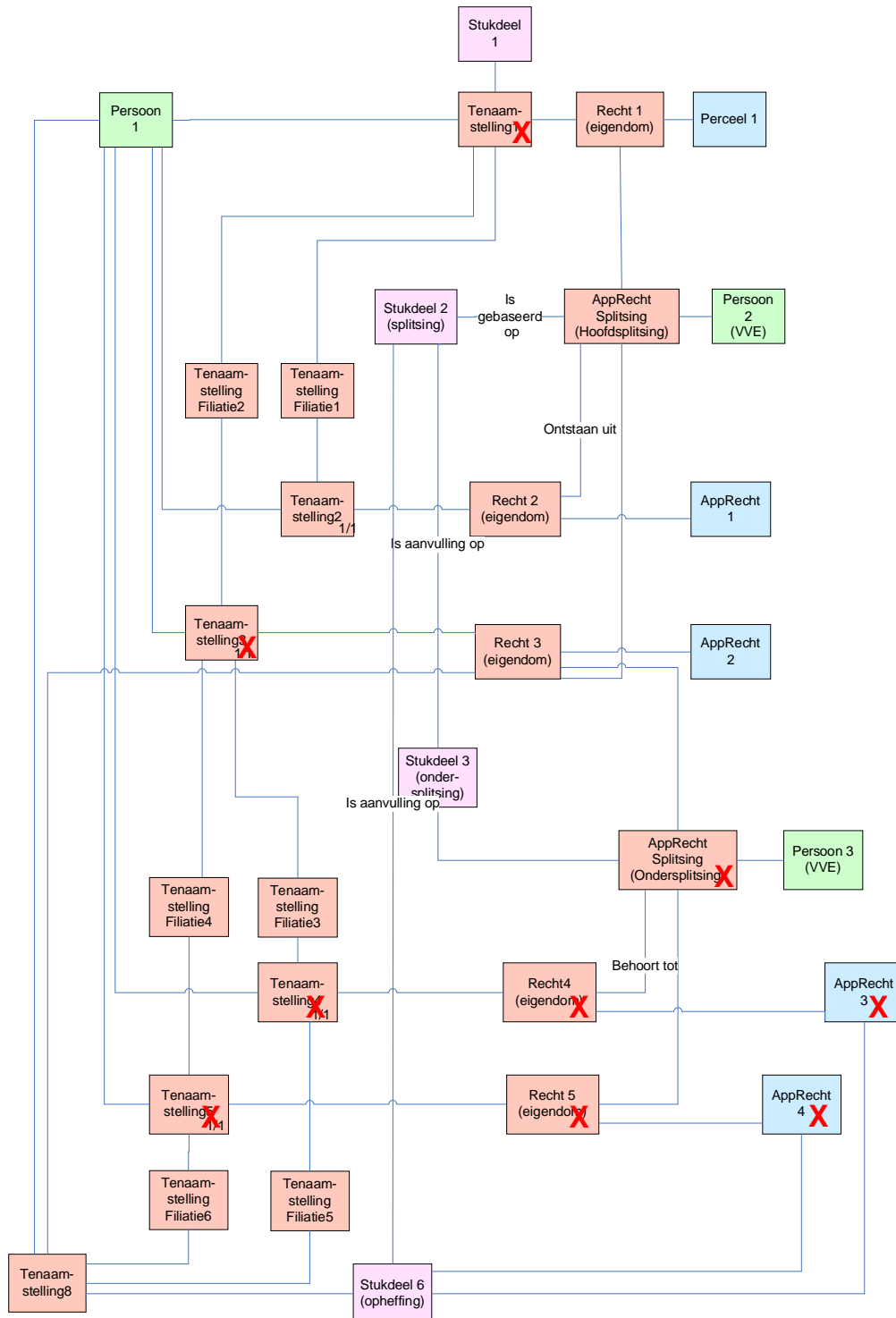
## 22. Samenvoeging appartementsrechten 1 en 3 hoofdsplitsing (vervolg)

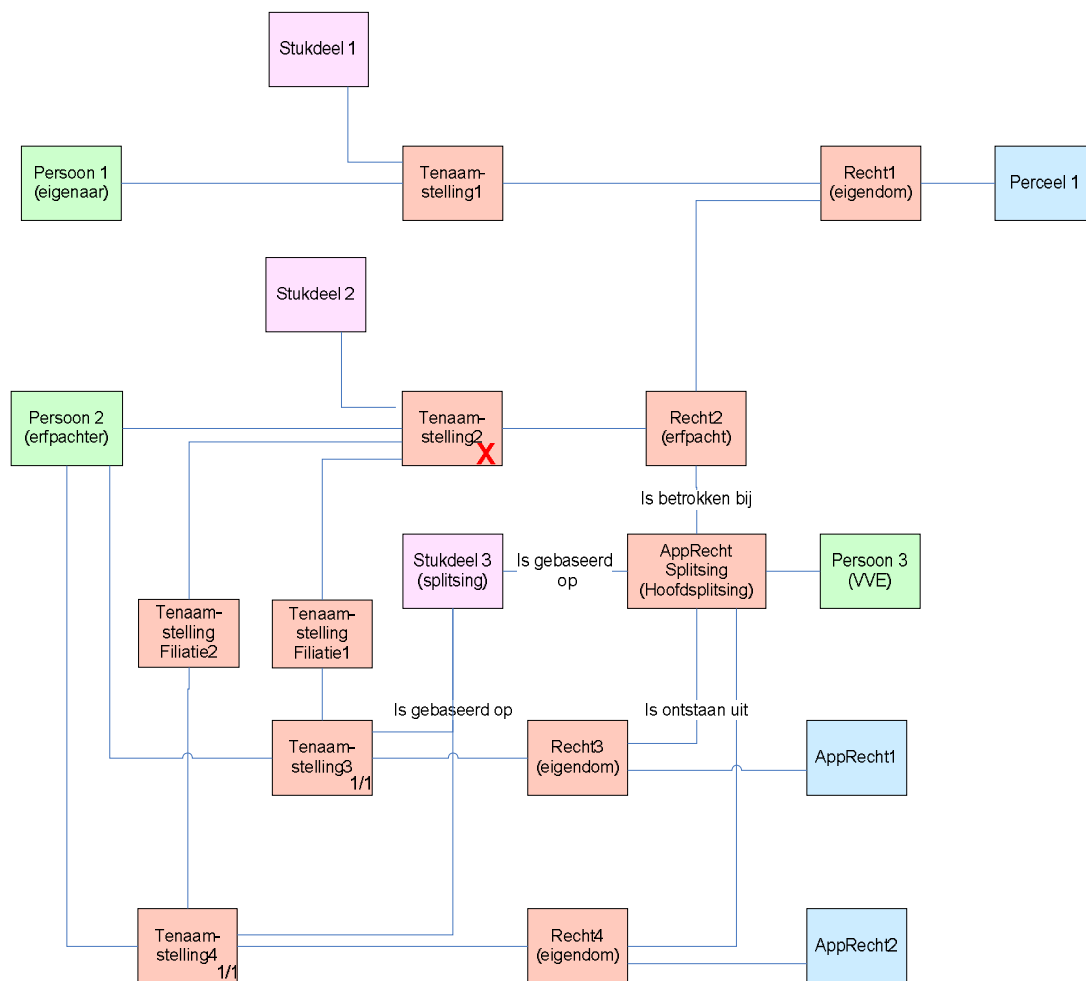




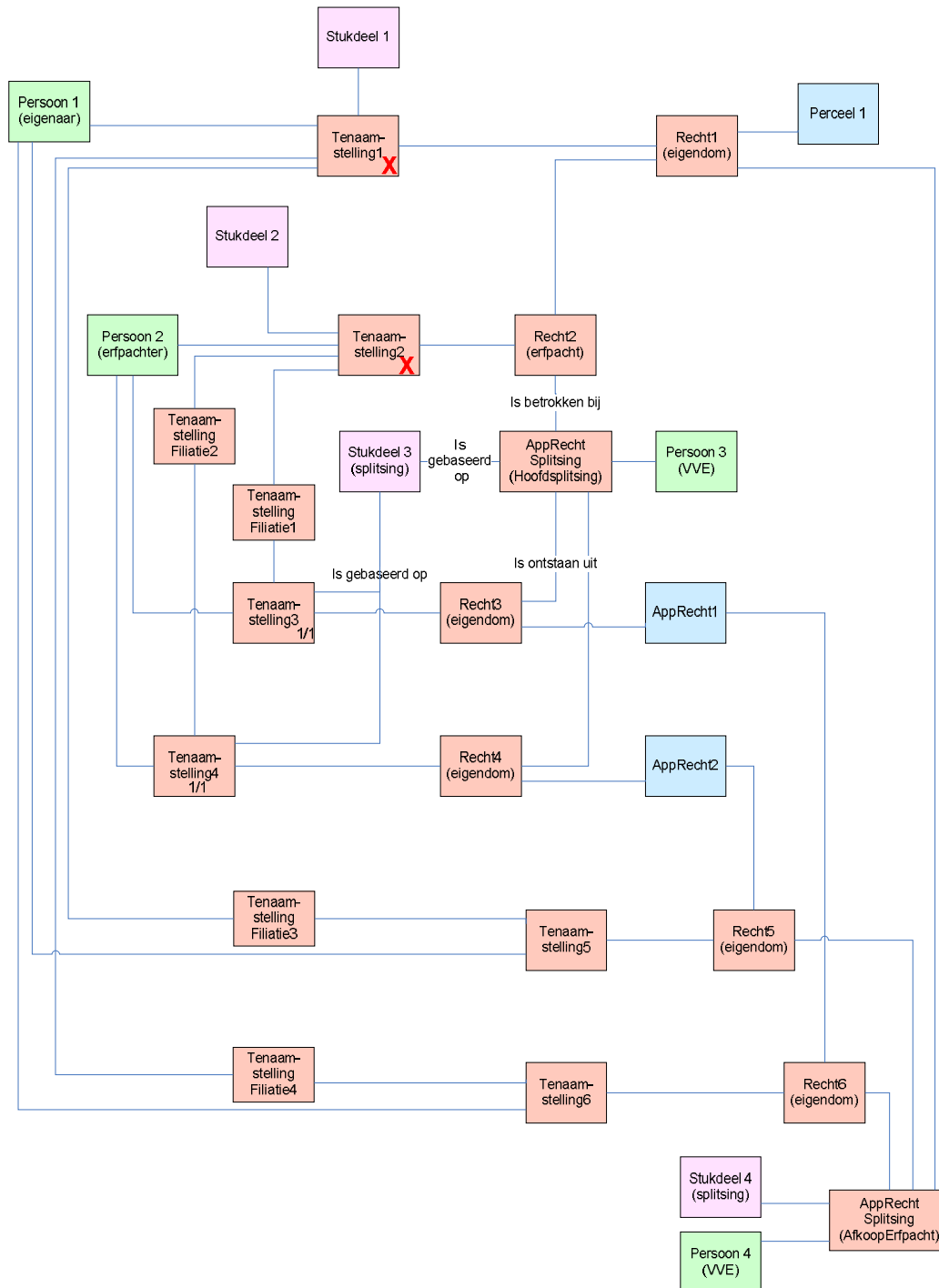


### 23. Opheffen ondersplitsing appartementsrecht vervolg





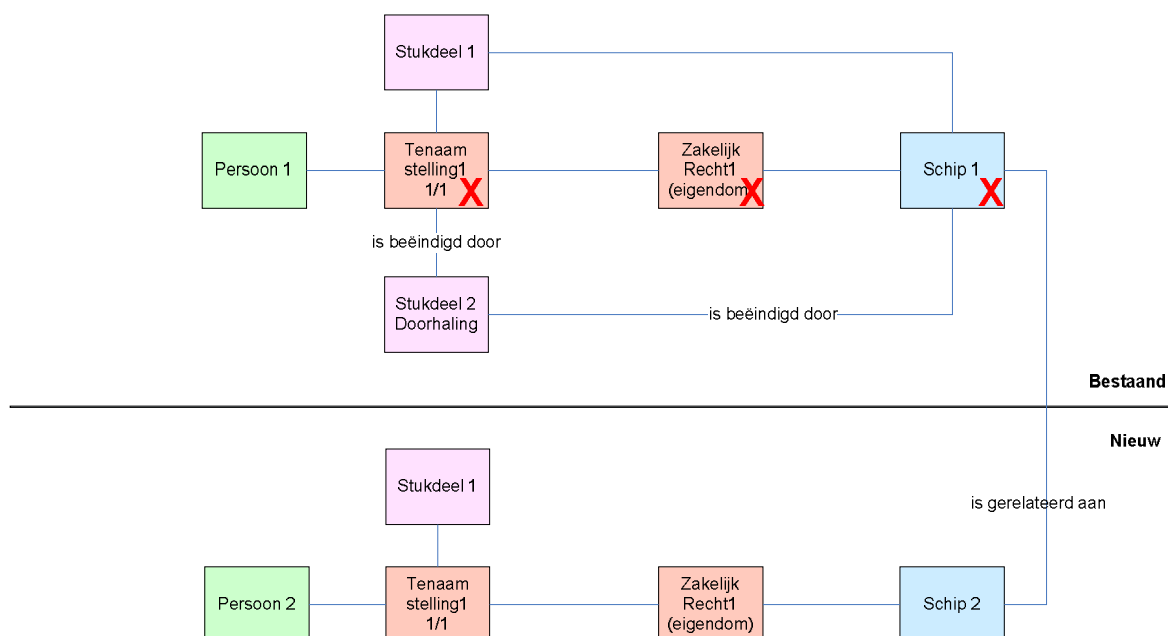
## 24. Afkoop erfpacht bij appartementsrechten vervolg



### 3.25 Voorbeeld 24: opnieuw teboekstellen schip

In dit voorbeeld wordt een schip teboekgesteld en doorgehaald bijvoorbeeld i.v.m. verkoop naar het buitenland waarmee de teboekstelling van het schip en de rechten op de teboekgestelde zaak worden beëindigd. Daarna wordt hetzelfde schip opnieuw teboekgesteld door een nieuwe eigenaar, hiermee ontstaat een nieuw schip met de rechten hierop. Om aan te geven dat het schip eerder teboekgesteld is geweest wordt een relatie naar de voorgaande doorgehaalde teboekstelling gelegd.

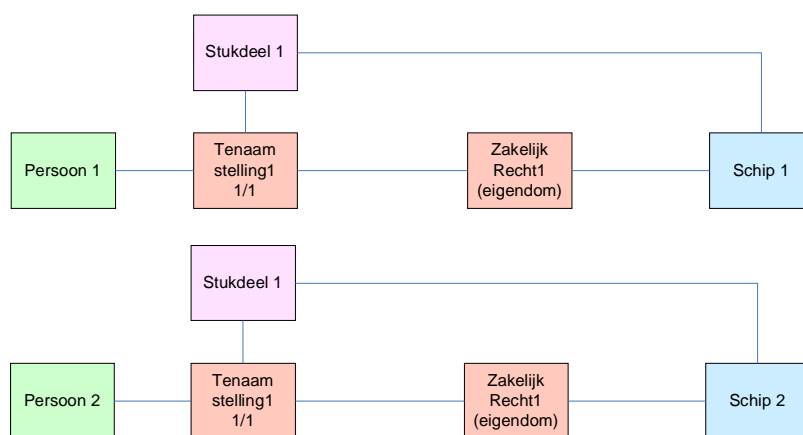
#### 24. Schip wordt opnieuw teboekgesteld



### 3.26 Voorbeeld 25: dubbele teboekstelling schip

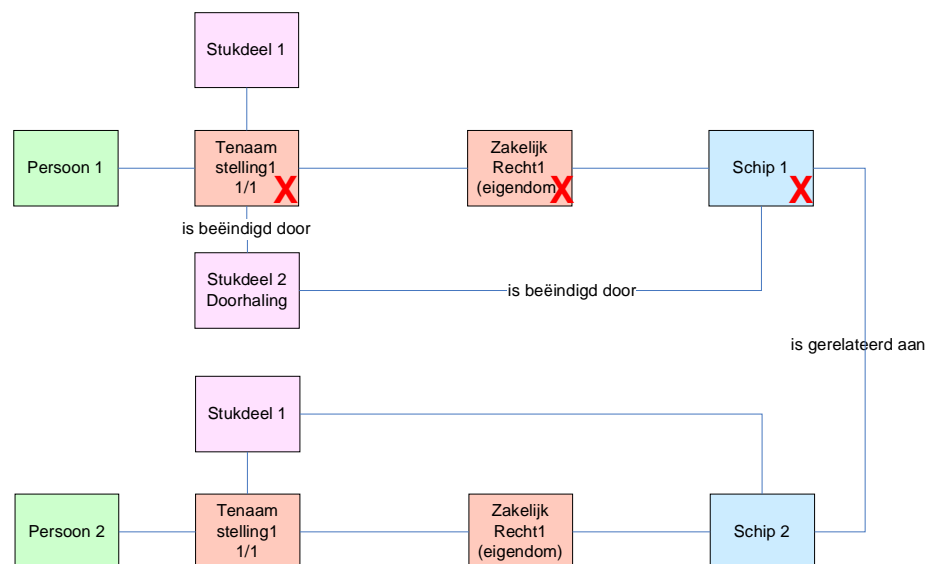
In dit voorbeeld is een schip dubbel teboekgesteld. Wanneer dit wordt geconstateerd wordt de relatie gelegd tussen de teboekgestelde schepen en om doorhaling van één van beide schepen verzocht. In dit geval wordt schip 1 doorgehaald, schip 2 blijft teboekgesteld.

#### 25. Schip is dubbel teboekgesteld



Bestaand

Nieuw



## 4 Historie en traceability

De filiatieconstructies zijn bedoeld om de geschiedenis van een onroerende zaak of een tenaamstelling te bepalen (ontstaan uit of overgegaan in). Naast deze historie hebben we ook traceability: bij mutaties van diverse objecten maken we een nieuwe versie van het object. Aangezien mutaties altijd op basis van een stuk plaatsvinden betreft het alleen de objecten, die een relatie met stukdeel hebben. Het versiemodel wordt meestal aangeduid als het historiemodel. Het historiemodel bezit de volgende elementen:

- Een volgnummer
- Een technisch tijdstip ontstaan van de versie
- Een technisch tijdstip beëindigen van een versie
- Een logisch tijdstip ontstaan van de versie
- Een logisch tijdstip beëindigen van de versie

Om de toestand op een bepaalde peildatum te bepalen zoek je de versie op met peildatum tussen logisch tijdstip ontstaan en logisch tijdstip beëindigen. Aangezien mutaties altijd op basis van een stuk plaatsvinden en dat ook vastgelegd wordt, kan de identificatie van het stuk van wijziging ook als onderdeel van het historiemodel worden beschouwd.